



Euroconference NEWS

L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA

Direttori: Sergio Pellegrino e Luigi Scappini

Edizione di martedì 24 Maggio 2022

EDITORIALI

I temi della 31esima puntata di Adempimenti In Diretta

di **Laura Mazzola**

AGEVOLAZIONI

Detrazione 75% per rimozione barriere architettoniche: massimali di spesa autonomi

di **Fabio Garrini**

PATRIMONIO E TRUST

La quotazione come strumento per il passaggio generazionale: azioni con voto plurimo

di **Antonio D'Anna, Pier Paolo Caruso**

IMPOSTE SUL REDDITO

Usufrutto su partecipazioni sociali: determinazione della soglia di qualificazione

di **Stefano Rossetti**

REDDITO IMPRESA E IRAP

Disciplina delle società di comodo e contratti di locazione

di **Lucia Recchioni**

EDITORIALI

I temi della 31esima puntata di Adempimenti In Diretta

di Laura Mazzola



È ON LINE LA NUOVA VERSIONE

EVOLUTION
Euroconference

La piattaforma indispensabile per lo studio del Commercialista

Scopri tutte le novità >

Puntuale alle **ore 9** il **trentunesimo appuntamento** con ***Adempimenti In Diretta***, collegato ai Master “Adempimenti di Studio” e “Adempimenti di Azienda”.

Nella **prima sessione, dedicata all'aggiornamento**, faremo il punto in merito alla normativa, alla prassi e alla giurisprudenza dell'ultima settimana.

Per quanto riguarda la **normativa**, analizzeremo il [D.L. 50/2022](#), entrato in vigore il 18 maggio, con il quale sono state introdotte delle **ulteriori disposizioni urgenti di aiuto**; in particolare:

- il **bonus sociale elettricità e gas**;
- il **potenziamento dei crediti di imposte per le imprese che acquistano energia elettrica e gas**;
- l'istituzione di un **nuovo credito di imposta a favore degli autotrasportatori**;
- l'estensione del **credito di imposta per le imprese “gasivore”**;
- la proroga dei requisiti necessari per la **fruizione del superbonus in riferimento agli interventi sulle unità immobiliari unifamiliari**;
- la **cessione dei crediti nei confronti di clienti professionali privati**;
- i **contributi a fondo perduto nei confronti delle piccole e medie imprese danneggiate dalla crisi**;
- il **rafforzamento del bonus investimenti**;
- il **credito di imposta nei confronti delle sale cinematografiche**;
- l'**indennità nei confronti dei lavoratori dipendenti**;
- l'**indennità nei confronti dei pensionati e di altre categorie di lavoratori**;
- l'**indennità nei confronti di lavoratori autonomi e professionisti** iscritti alla gestione previdenziale Inps o ad altre forme obbligatorie di previdenza e assistenza;
- il **bonus per l'acquisto di abbonamenti per i servizi di trasporto**.

Verranno poi indicati **due provvedimenti normativi**.

Il primo, con **protocollo n. 171638 del 18 maggio**, riguarda il riconoscimento di un **contributo a fondo perduto per i titolari di discoteche e sale da ballo**.

Il secondo, con **protocollo n. 174713, del 20 maggio**, esamina la **fruizione del credito di imposta a favore delle imprese agricole e agroalimentari per la realizzazione o l'ampliamento di infrastrutture informatiche**.

Per quanto riguarda la **prassi**, nell'ultima settimana sono state pubblicate **2 circolari e 22 risposte a istanze di interpello**.

Vedremo, in particolare la [**circolare 14/E, del 17 maggio**](#), che analizza le **modifiche introdotte dalla Legge di bilancio per il 2022 in materia di agevolazioni fiscali riconosciute in forma di crediti di imposta**.

Per quanto poi riguarda la **giurisprudenza di legittimità**, vedremo la [**sentenza n. 15545, del 16 maggio**](#), con la quale la Suprema Corte ha affermato la legittimità del **regolamento comunale** che applica agli immobili adibiti a *bed & breakfast* una **tassa rifiuti** più elevata rispetto a quella delle civili abitazioni.

Nella **seconda sessione**, dedicata al **caso operativo** della settimana, il collega **Stefano Rossetti** approfondirà la **tracciabilità degli oneri detraibili da indicare all'interno dei modelli dichiarativi 730/2022 e modello Redditi Pf 2022**.

Nella **terza sessione**, riservata alle **prossime scadenze, riepilogheremo le scadenze di domande, comunicazioni e versamenti**.

Un particolare **focus** sarà effettuato in merito alla **compilazione della comunicazione delle liquidazioni periodiche Iva**.

La parola passerà poi a **Melissa Farneti di Team System** che tratterà la **firma dei documenti con TS Studio**.

Il nostro appuntamento si concluderà, come sempre, con la **sessione dedicata alla risposta ai quesiti** collegati alle tematiche trattate durante la puntata.

Per chi non potrà partecipare alla **diretta delle ore 9** si ricorda che, **a partire da questo pomeriggio alle ore 15**, sarà possibile visionare la **puntata in differita on demand**.

MODALITÀ DI FRUIZIONE DI ADEMPIMENTI IN DIRETTA

La fruizione di **Adempimenti In Diretta** avviene attraverso la piattaforma **Evolution** con due possibilità di accesso:

1. attraverso l'**area clienti** sul sito di **Euroconference** e successivamente transitando su

Evolution;
2. direttamente dal portale di ***Evolution*** <https://portale.ecevolution.it/> inserendo le credenziali di accesso.

AGEVOLAZIONI

Detrazione 75% per rimozione barriere architettoniche: massimali di spesa autonomi

di Fabio Garrini

Master di specializzazione

SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI EDILIZIE: COSA CAMBIA DAL 2022

[Scopri di più >](#)



Nella giornata di ieri, 23 maggio 2022, l'Agenzia ha pubblicato **3 distinte risposte ad istanze di interpello** (si tratta dei [documenti 291, 292](#) e [293](#)) riguardanti il **bonus per la rimozione delle barriere architettoniche**, recentemente potenziato dalla Legge di bilancio 2022.

Il rapporto con la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio

La [lett. e\) dell'articolo 16-bis Tuir](#) prevede, nell'ambito delle spese per il recupero del patrimonio edilizio, la possibilità di portare in detrazione nella misura del **50%** le spese sostenute per gli interventi finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, tra le quali in particolare possono essere ricomprese le spese per **l'installazione di ascensori e montacarichi**. Tali spese sono detraibili tanto se realizzate su singole unità immobiliari, quanto se installate in un complesso condominiale nell'ambito delle parti comuni.

Come venne precisato nella [circolare 7/E/2021](#), la detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato **in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori**.

In merito a tali spese occorre peraltro ricordare che la Legge di bilancio 2022 ([articolo 1, comma 42, L. 234/2021](#)) ha introdotto nel [D.L. 34/2020 l'articolo 119-ter](#), il quale riconosce una detrazione per le spese sostenute nell'anno 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al **superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**.

Si tratta di una agevolazione **autonoma ed aggiuntiva rispetto a quella contenuta nell'articolo 16-bis Tuir**, con una specifica misura (75%) e con tetti autonomi.

Tali limiti sono pari a **50.000** euro per le unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero **40.000/30.000** euro per ciascuna unità familiare in caso di installazione in complessi condominiali. In tale ultima ipotesi, la detrazione spetta ai condomini sulla base delle **quote millesimali**.

L'Agenzia chiarisce che, nel caso di intervento iniziato nel 2021 sarà possibile operare in questo modo:

- per le **spese sostenute nel 2021** sarà possibile fruire della detrazione 50% prevista dall'[articolo 16-bis, comma 1, lett. e\), Tuir](#);
- per le **spese sostenute nel 2022**, sarà possibile fruire della detrazione al 75% ai sensi dell'[articolo 119-ter D.L. 34/2020](#).

Per quanto riguarda i **tetti di spesa**, l'Agenzia evidenzia che la detrazione 75% per le spese sostenute nel 2022 può essere calcolata con riferimento ai **propri limiti di spesa, da considerarsi autonomi rispetto a quanto previsto per gli interventi di cui all'articolo 16-bis Tuir**.

Pertanto, qualora vi sia un **intervento di recupero del patrimonio edilizio in corso**, l'installazione di un ascensore non andrebbe a saturare i relativi massimali di spesa.

Il rapporto con il superbonus

Accanto alle due citate ipotesi di agevolazione per le spese legate all'eliminazione delle barriere architettoniche, occorre ricordare che gli stessi interventi **possono beneficiare del bonus 110%**; ai sensi dell'[articolo 119, comma 2, D.L. 34/2020](#) (modificato in tal senso della L. 178/2020) possono essere inclusi tra gli **interventi “trainati”** dagli interventi “trainanti” di efficienza energetica, gli interventi di cui alla lett. e dell'articolo 16-bis Tuir.

Sul punto l'Agenzia evidenzia come la nuova detrazione al 75% prevista nell'[articolo 119-ter D.L. 34/2020](#) è da ritenersi aggiuntiva, tra l'altro, al superbonus e, a differenza di quanto previsto per tale ultima detrazione, **non è subordinata all'effettuazione degli interventi “trainanti”**.

Pertanto, per gli interventi che saranno realizzati nel 2022 sarà possibile **fruire alternativamente**:

- della **detrazione al 75% nel limite di spesa di euro 50.000** (riferendosi ad una unifamiliare) a nulla rilevando che tali interventi in quanto effettuati congiuntamente ad interventi “trainanti” di efficienza energetica possano essere astrattamente ricondotti tra quelli “trainati” per i quali spetta il superbonus. Nella verifica del limite di

euro 50.000 vanno computate anche le **spese già sostenute nel 2022 a completamento di interventi iniziati nel 2021**;

- della **detrazione 110% nel limite dispesa previsto di euro 96.000**, comprensivo anche delle spese sostenute per la realizzazione della **piattaforma elevatrice**, a condizione che tali interventi “trainati” siano effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di efficienza energetica.

Ovviamente, l’Agenzia ricorda che, poiché per le spese sostenute per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche è astrattamente possibile fruire di agevolazioni diverse, in considerazione della possibile **sovraposizione** degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, **il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle detrazioni previste**.

PATRIMONIO E TRUST

La quotazione come strumento per il passaggio generazionale: azioni con voto plurimo

di Antonio D'Anna, Pier Paolo Caruso

Seminario di specializzazione

ANALISI E CASI PRATICI SULLE SOCIETÀ DI COMODO

[Scopri di più >](#)



Come evidenziato in un [precedente intervento](#), la perdita del controllo ha rappresentato – e rappresenta ancora oggi – uno dei principali “**ostacoli**” alla decisione degli imprenditori italiani di rivolgersi alla **borsa** (dunque al capitale di rischio) per **finanziare lo sviluppo** della propria azienda, in luogo del “tradizionale” ricorso al canale bancario (dunque al capitale di debito).

Invero, con il dichiarato obiettivo di favorire le IPO (*Initial Public Offering*), il Legislatore italiano ha, già da tempo, fornito un'efficace soluzione al problema prevedendo **specifici meccanismi di “potenziamento” del voto: maggiorato per le società quotate e plurimo per quelle non quotate**, archiviando definitivamente il principio del “*one share-one vote*”.

È opportuno subito specificare come, rispetto alla **dicotomia** dianzi prospettata (quotata non quotata), rientrino nell’alveo delle **società non quotate** (in mercati regolamentati, ai sensi del TUF) anche quelle imprese le cui azioni siano **oggetto di scambio in cd. sistemi multilaterali di negoziazione** (cd. “MTF” *Multilater Trading Facilities*) che – come noto – costituiscono **sistemi di negoziazione alternativi ai mercati regolamentati di tipo multilaterale**; in Italia, in particolare, l’ex **AIM** (*Alternative Investment Market*), oggi **EGM** (*Euronext Growth Milan*).

Pertanto, per il tramite del **voto plurimo**, l’ordinamento giuridico garantisce anche alle aziende che intendono **quotarsi** nel mercato (non regolamentato) delle PMI – in luogo del più “oneroso” (in termini sia economici che di *compliance*) mercato (regolamentato) “principale” – la possibilità di **aumentare, in sede di IPO, la dimensione del flottante** (dunque la provvista finanziaria) **senza determinare, per gli azionisti di riferimento, una diluizione proporzionale in sede assembleare**, comunque **inevitabile quale diretta conseguenza dell’ingresso del cd. “mercato”** (i.e. nuovi azionisti investitori) nel capitale della società.

L’[articolo 2351 cod. civ.](#) consente, infatti, la creazione di azioni con **diritto di voto plurimo** sino ad un massimo di **tre voti per ciascuna azione**.

Non viene, peraltro, posto alcun limite rispetto al **rapporto tra azioni ordinarie e azioni con voto plurimo**, essendo, dunque, possibile “configurare”- prima della quotazione – un **capitale sociale caratterizzato da una forte presenza di azioni a voto plurimo con l'obiettivo di massimizzare l'effetto anti-diluitivo**.

L'utilità dello strumento è testimoniata dal suo utilizzo tutt'altro che isolato, anche considerato che, per come è concepito e strutturato l'EGM, **l'investitore non è particolarmente interessato alla scalabilità dell'emittente** ma, piuttosto, alla sua **crescita** – potenzialmente più vigorosa in funzione di una raccolta più consistente, proprio per effetto del voto plurimo.

Lo strumento assume ancora più valore in considerazione del fatto che **non è nemmeno ostativo ad un eventuale cd. translisting**.

Infatti, in caso di **“passaggio dall'EGM al mercato”** (regolamento) **“principale”**, l'articolo 127-sexies, comma 2, TUF consente il **“mantenimento”** (*rectius* la **non conversione automatica** in azioni ordinarie o a voto maggiorato) di tale categoria di azioni (in quanto preesistente), seppur non più **“adatta”** al nuovo contesto regolamentare che, per l'appunto, rispetto a tale necessità, offre la possibilità del voto maggiorato, invero solo apparentemente sovrapponibile al voto plurimo in termini di diritti attribuiti al socio.

A parte l'aspetto **quantitativo** (fino ad un massimo di due voti per ciascuna azione), il **voto maggiorato è essenzialmente volto a premiare la “fedeltà” dell'azionista** che detiene stabilmente la propria partecipazione in un'ottica di investimento di medio-lungo periodo, mentre **le azioni con voto plurimo sono strutturalmente dotate di un meccanismo di potenziamento del voto non “richiedendo” alcunché all'azionista proprietario**.

Da ultimo, si evidenzia come, anche in assenza di quotazione, il voto plurimo possa rappresentare egualmente uno strumento utile per **agevolare i processi di aggregazione societaria** che, al pari della borsa (ancor meglio se in concomitanza con la borsa), sono volti a garantire uno sviluppo sostenibile dell'impresa.

Con le azioni a voto plurimo, quindi, la costituzione di una **“Holding di famiglia”** appare ancor più conveniente e duttile rispetto a quelle che sono le eventuali esigenze a supporto del passaggio generazionale; i quorum di cui all'**articolo 177, comma 2 e comma 2 bis**, sembrerebbero, in assenza di esplicite limitazioni legislative ovvero di prassi, **raggiungibili con minori quantitativi di azioni**; se è vero, come è vero, che i citati commi esplicitamente si riferiscono alla **“percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria”**.

Con le azioni a voto plurimo tale percentuale è **raggiungibile con un minore quantitativo di azioni, soddisfando una maggiore platea di eventuali eredi o delfini designati**; senza dover eventualmente ricorrere all'istituto del **patto di famiglia** che, per la sua complessità, ha **riscosso poco successo tra gli imprenditori, soggetti economici di PMI**.

Viene altresì da chiedersi se, in sede di valutazione delle azioni, ai fini della **determinazione**

del valore fiscalmente riconosciuto, tali azioni con diritti particolari debbano essere valutate diversamente rispetto alle azioni ordinarie. Alla risposta, che appare subito positiva, occorre approcciarsi con attenzione per quello che riguarda invero, il *quantum*; nelle perizie di rivalutazione, il redattore dovrà porre particolare attenzione in caso di presenza di questo particolare tipo di azioni.

Ovviamente, la perizia a cui ci si riferisce è quella che (ormai senza soluzione di continuità) dal **2000**, il legislatore fiscale consente quale **opportunità di rivalutazione** del valore fiscalmente riconosciuto della partecipazione stessa, ai sensi delle disposizioni contenute dagli [articoli 5 e 7 L. 448/2001](#).

IMPOSTE SUL REDDITO

Usufrutto su partecipazioni sociali: determinazione della soglia di qualificazione

di Stefano Rossetti

Master di specializzazione

LABORATORIO SUL MONITORAGGIO FISCALE: COMPRENSIONE, COMPILAZIONE E RAVVEDIMENTO DEL QUADRO RW

[Scopri di più >](#)

La Legge di bilancio 2018 (L. 205/2017) ha apportato significative modifiche in relazione all'**imposizione sui dividendi percepiti** dai soci di società di capitali che detengono le **partecipazioni fuori dal regime d'impresa**.

In particolare, le principali modifiche riguardano:

- **l'eliminazione della distinzione tra le partecipazioni qualificate e le partecipazioni non qualificate;**
- **la previsione dell'applicazione generalizzata di una ritenuta a titolo di imposta in misura pari al 26%.**

La nuova disciplina esplica efficacia **dal 1° gennaio 2018**, tuttavia, è previsto un **regime transitorio** per gli utili d'impresa prodotti entro il 31 dicembre 2017 distribuiti con **deliberazioni** comprese tra il 1° gennaio 2018 e il 31 dicembre 2022.

La rivisitazione del **regime di tassazione dei dividendi** percepiti dalle persone fisiche fuori dall'esercizio dell'attività d'impresa ha comportato la modifica il contenuto dell'[articolo 47, comma 1, Tuir](#) e dell'[articolo 27, comma 1, D.P.R. 600/1973](#).

In particolare:

- dall'[articolo 47, comma 1, Tuir](#) è stato espunto il primo periodo del primo comma che prevedeva il concorso parziale alla formazione del reddito imponibile dei dividendi percepiti;
- dall'[articolo 27, comma 1, D.P.R. 600/1973](#) è stato eliminato il riferimento alle partecipazioni non qualificate.

A decorrere dal **1° gennaio 2018**, dunque, gli utili distribuiti a persone fisiche che non detengono la partecipazione in regime d'impresa sono tassati mediante l'applicazione di **una ritenuta a titolo d'imposta** in misura pari al 26%, a prescindere dalla tipologia di partecipazione detenuta.

In altre parole, il possesso di una **partecipazione qualificata o meno** non costituisce più un fatto dirimente per la **quantificazione** e l'attuazione del **prelievo** sul **dividendo** incassato.

Queste modifiche che attengono esclusivamente alla **determinazione del quantum da tassare** e alla **modalità operativa di attuazione del prelievo** senza incidere sulla qualificazione del reddito né tantomeno sui principi che lo governano. Infatti, anche in vigore della nuova disciplina, i dividendi:

- **rappresentano redditi di capitale che sono imponibili secondo il principio di cassa;**
- **possono essere corrisposti in natura;**
- **si applica la presunzione di preventiva distribuzione degli utili ex [articolo 47, comma 1, Tuir.](#)**

Come sopra visto, però, l'articolo 1, comma 1006 della Legge di bilancio 2018 ha previsto che *“in deroga alle previsioni di cui ai commi da 999 a 1005 [che prevedono la decorrenza della disciplina generale dal 1° gennaio 2018], alle distribuzioni di utili derivanti da partecipazioni qualificate in società ed enti soggetti all'imposta sul reddito delle società formatesi con utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017, deliberate dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2022, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 160 dell'11 luglio 2017”*.

In base a quanto sopra, dunque, il legislatore ha previsto una sorta di ultrattivitÀ della previgente disciplina per un lasso temporale intercorrente **tra il 1° gennaio 2018 ed il 31 dicembre 2022**.

In buona sostanza il legislatore ha previsto fino al 31 dicembre 2022 l'istituzione di un doppio binario secondo cui:

- **gli utili prodotti nel 2018 e negli anni seguenti sono assoggettati alla nuova disciplina post legge di bilancio 2018;**
- **gli utili prodotti fino al 31 dicembre 2017 seguono la vecchia disciplina a condizione che siano distribuiti a seguito di una delibera assembleare antecedente al 31 dicembre 2022.**

Dunque, **fino al 31 dicembre 2022 la distinzione tra partecipazione qualificate e non qualificate assume ancora rilievo** ai fini della tassazione degli utili distribuiti.

Al fine di individuare la **natura, qualificata o meno, della partecipazione**, l'[articolo 27 D.P.R.](#)

[600/1973](#) fa espresso rinvio alle lettere c) e c-bis) del [comma 1 dell'articolo 67 Tuir](#) in base alle quali, per partecipazione qualificata, si intende una **partecipazione in una società non quotata nei mercati regolamentati** qualora abbia ad oggetto partecipazioni, titoli e diritti che rappresentino una percentuale superiore al **20 per cento** dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria, ovvero al **25 per cento** del capitale o del patrimonio.

Agli effetti della determinazione dell'entità della partecipazione come qualificata è sufficiente che la partecipazione superi, nell'arco di dodici mesi, anche **uno soltanto dei due limiti percentuali sopra indicati**.

Occorre, pertanto, verificare **due requisiti tra loro alternativi** per determinare se la partecipazione è di natura qualificata:

- **la percentuale di diritto di voto che attribuisce la partecipazione** (superiore al 20 per cento);
- **la partecipazione al capitale sociale** (superiore al 25 per cento).

In questo contesto si sottolinea come sia ancora attuale la problematica relativa al calcolo della soglia di qualificazione di una partecipazione detenuta in base al **diritto di usufrutto**.

Con riferimento alla **percentuale di partecipazione al capitale o al patrimonio** prevista dal citato **articolo 67 Tuir**, per le partecipazioni detenute in piena proprietà e usufrutto/nuda proprietà, è stato chiarito dall'Amministrazione finanziaria che il **valore della percentuale di capitale sociale** rappresentata dalla partecipazione va calcolato con riferimento alla **parte del valore nominale delle partecipazioni corrispondente al rapporto tra il valore dell'usufrutto o della nuda proprietà e il valore della piena proprietà** (vedasi la [risoluzione AdE 65/E/2006](#) e la [circolare AdE 165/E/1998](#)) che si determinano secondo i criteri indicati dagli [articoli 46 e 48 D.P.R. 131/1986](#).

Pertanto, il **valore dell'usufrutto deve essere determinato applicando al valore del titolo il coefficiente previsto nell'Allegato al citato D.P.R. 131/1986**, come modificato dal decreto del Ministro dell'Economia e Finanze 18 dicembre 2020, in relazione **all'età della persona alla cui morte deve cessare il diritto di usufrutto**.

REDDITO IMPRESA E IRAP

Disciplina delle società di comodo e contratti di locazione

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

IL NUOVO REGIME PATENT BOX

[Scopri di più >](#)



Con l'ordinanza n. 16472, depositata ieri, **23 maggio**, la Corte di Cassazione è tornata sul tema delle **società di comodo**, fornendo importanti chiarimenti.

Una **S.p.A. immobiliare** presentava **istanza di interpello** per chiedere la **disapplicazione** della disciplina delle società di comodo, illustrando di aver **stipulato**, anni prima, **contratti di locazione con canoni coerenti con i valori Omi**, ma con pattuizioni “**bloccate**” per sei anni e **rinnovo tacito** di altri sei, in ossequio alla nota disciplina vincolante di cui agli [articoli 27, 28 e 29 L. 392/1978](#).

L'**Agenzia delle entrate**, però, emetteva parere negativo, e, successivamente, notificava **avviso di accertamento** alla società contribuente.

D'altra parte, però, la stessa Agenzia delle entrate, con la [circolare 5/E/2017](#) aveva avuto modo di chiarire che, per le società immobiliari che hanno per oggetto la **realizzazione e la successiva locazione di immobili**, è consentito **disapplicare** la normativa sulle società non operative, in presenza delle particolari situazioni oggettive indicate, tra le quali è stata richiamata la “**dimostrata impossibilità, per la società immobiliare, di praticare canoni di locazione sufficienti a superare il test di operatività** ovvero per conseguire un reddito effettivo superiore a quello minimo presunto. Ciò si verifica, ad esempio, nei casi in cui i canoni dichiarati siano **almeno pari a quelli di mercato**, determinati ai sensi dell'articolo 9 Tuir”.

La [circolare 25/E/2007](#), tra l'altro, aveva precisato che “**per la determinazione del valore di mercato dei canoni di locazione si potrà fare riferimento ai valori**, espressi in euro per mq al mese, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**”; chiarimento, questo, riportato anche nella successiva [risposta ad istanza di interpello n. 68/2019](#).

Nel caso di specie, la società aveva fornito la **prova** che i canoni di locazione erano, al momento della stipula dei contratti, **coerenti con i valori Omi** e che gli stessi **non erano**

modificabili nel breve periodo al fine di conseguire ricavi minimi superiori a quelli presunti.

L'**Agenzia delle entrate**, con tesi confermata anche dalla CTR, riteneva invece rilevante la **sostanziale coincidenza tra le compagni sociali delle due società** coinvolte nel contratto di locazione; evidenziava, inoltre, che i **canoni non erano stati incrementati nemmeno nei limiti degli indici Istat** (pur non soppesandone l'**effettiva incidenza** in termini di antieconomicità).

Alla luce di quanto appena prospettato, la **Corte di Cassazione ha quindi ricordato che il contribuente può far valere oggettive situazioni** che hanno reso impossibile il raggiungimento dei ricavi minimi. La caratteristica dell'**“oggettività”** delle situazioni **non ha la funzione di distinguere tra cause esterne, che si impongono al soggetto, e cause che derivano (anche solo in parte) dalla libera determinazione** di quest'ultimo, ma quella di richiedere che il contribuente sia in grado di **dimostrare oggettivamente la non fittizietà di quanto dichiarato**.

Il giudice, tra l'altro, **non può sindacare le scelte imprenditoriali**, non sussistendo le oggettive situazioni per la disapplicazione solo in caso di **totale assenza di pianificazione aziendale o di completa “inettitudine produttiva”**: il sindacato del giudice, quindi, **non riguarda le scelte di merito dell'imprenditore** ma si ferma ai **profili tributari**, per **condotte platealmente antieconomiche**.

Con riferimento alla **presunzione legale della non operatività**, quindi, l'**onere della prova può essere assolto non solo dimostrando che l'esito quantitativo del test di operatività è erroneo** in quanto non ha la valenza sintomatica che ha voluto attribuirgli il legislatore (come nel caso di specie) ma anche dando **prova diretta dell'esistenza di un'attività imprenditoriale effettiva**, caratterizzata da lucro obiettivo e da continuità aziendale.