

EDITORIALI

Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 7 giugno

di **Laura Mazzola**



È ON LINE LA NUOVA VERSIONE

EVOLUTION
Euroconference

La piattaforma indispensabile per
lo studio del Commercialista

Scopri tutte le novità >

Il **trentatreesimo 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 **disciplina delle plusvalenze patrimoniali nel reddito di impresa**, mentre nell’ambito della sessione “**scadenziario**” è stato riservato un **focus** alla **determinazione dell’acconto Imu e alle modalità di versamento**.

Infine, nella sessione “**adempimenti in pratica**” è stato esaminato il **piano dei conti di TS Studio**.

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

Sul **podio** ci sono:

3.IMU: DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE CATEGORIA D

2.PLUSVALENZA DA ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI

1.RATEIZZAZIONE DELLA PLUSVALENZA

10

Credito di imposta Imu

Come funziona il credito di imposta Imu per le imprese turistico-ricettive?

A.G.

Il credito di imposta sul saldo Imu 2021 è riconosciuto in misura pari al 50% dell'importo versato a titolo di seconda rata Imu 2021 dalle imprese turistico-ricettive.

Oltre alle imprese turistico-ricettive, l'articolo 22 D.L. 21/2022, prevede che sono destinatari dell'agevolazione anche:

- le imprese che esercitano attività agrituristica, come definita dalla L. 96/2006, e dalle pertinenti norme regionali;
- le imprese che gestiscono strutture ricettive all'aria aperta;
- le imprese del comparto fieristico e congressuale;
- i complessi termali;
- i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

Il contributo del 50% è calcolato, sull'Imu versata a saldo 2021, per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2, presso i quali è gestita la relativa attività ricettiva e a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Infine, l'agevolazione spetta a condizione che i soggetti indicati abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel secondo trimestre 2021 di almeno il 50% rispetto al corrispondente periodo dell'anno 2019.

Il credito di imposta, se spettante, è utilizzabile esclusivamente in compensazione con modello F24.

Tale credito non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione netta ai fini dell'Irap e non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 2, Tuir, in materia di deducibilità degli interessi passivi.

9

Imu: esenzioni da Covid-19

Quali sono le categorie di immobili che, a seguito del Covid-19, anche per quest'anno 2022 sono esenti dall'Imu?

D.S.S.

Per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3, destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, in base all'articolo 78, comma 3, D.L. 104/2020, l'Imu per l'anno 2022 non è dovuta, a condizione che i proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

8

Imu: interventi di incisivo recupero

Il fabbricato acquistato dall'impresa, che procede a interventi di ristrutturazione edilizia, può essere esentato dal pagamento dell'Imu?

S. SNC

La risposta è positiva.

L'articolo 1, comma 751, L. 160/2019 prevede l'esenzione da Imu per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Analogo trattamento spetta ai fabbricati risultanti da interventi di recupero, purché detti interventi siano radicali o di incisivo recupero, ai sensi dell'articolo 3, comma 1 lett. c), d) e f), D.P.R. 380/2001.

7

Imu: individuazione dell'abitazione principale

Nel caso di due coniugi con residenza in Comuni diversi, l'Imu è dovuta su entrambi o su nessuno?

R.C.

La definizione di abitazione principale è ancorata al doppio requisito del congiunto accatastamento e della coincidenza tra dimora abituale e residenza del contribuente.

La verifica della coincidenza tra dimora abituale e residenza del contribuente deve essere condotta anche sui familiari del contribuente.

In particolare, l'articolo 5-*decies* D.L. 146/2021 riconosce al nucleo familiare la possibilità di individuare un immobile da qualificare come "abitazione principale", anche qualora i

componenti del nucleo familiare del possessore abbiano residenza anagrafica e dimora abituale in immobili diversi.

6

Imu: aliquota massima

L'aliquota massima Imu dovrebbe essere l'1,06%. È corretto?

B.C.

L'aliquota base della "nuova" Imu, introdotta dalla Legge 160/2019, è pari allo 0,86%.

Ciascun Comune può, mediante delibera, incrementare tale aliquota sino all'1,06%,

Inoltre, è concesso, ai Comuni che hanno già esercitato in passato la facoltà di aumentare l'aliquota Tasi dello 0,8 per mille, di incrementare ulteriormente l'aliquota Imu sino all'1,14%.

Tale seconda maggiorazione, come precisato dal Mef con la risoluzione 8/DF del 21.09.2021, *"diventa a tutti gli effetti un'aliquota Imu con il medesimo regime giuridico delle altre aliquote, cui si applicano dunque le stesse regole generali stabilite per queste ultime"*.

5

Imu: comodato non gratuito

L'immobile oggetto di comodato non gratuito ha diritto alla riduzione dell'Imu?

E.T.

L'articolo 1803 cod. civ. prevede che il comodato è un negozio essenzialmente gratuito.

L'avverbio "essenzialmente" deve far ritenere che, ove le parti convengano un compenso, questo non debba per forza di cose escludere la natura di comodato.

Deve, pertanto, compiersi una disamina del caso concreto, al fine di comprendere se l'esistenza di un modesto contributo pecuniario non escluda il carattere di essenziale gratuità del comodato.

In merito la Corte di Cassazione, con la sentenza 1039/2019, ha chiarito che il carattere di

essenziale gratuità del comodato non viene meno se è apposto un *modus* a carico del comodatario; fermo restando che questo, però, non può essere tale da snaturare il contenuto del rapporto, privandolo della gratuità, quale requisito essenziale destinato a venire meno quando il vantaggio conseguito dal comodatario si pone come corrispettivo del godimento della cosa (controprestazione).

4

Imu: soggetto passivo immobile disposto in *trust*

L'immobile del nostro cliente X è stato disposto in un *trust*. X continua ad utilizzare l'immobile come abitazione principale. Tale immobile è esente da Imu?

I.C.

Il soggetto passivo, dell'immobile disposto in *trust*, è il *trustee* e non il disponente, ossia colui che ha disposto l'immobile nel *trust*.

Questo sempre che sia stata disposta in *trust* la piena proprietà dell'immobile (e il disponente non si sia riservato l'usufrutto o altro diritto reale minore, come sovente avviene).

Nel caso di specie, tenuto conto delle precisazioni sopra richiamate, l'imposta deve essere versata dal *trustee*, senza fruire di alcuna agevolazione, ma applicando l'aliquota ordinaria prevista per i fabbricati diversi dall'abitazione principale.

3

Imu: determinazione base imponibile categoria D

Come deve essere determinata la base imponibile dei fabbricati di categoria D?

A.G.

Per la determinazione della base imponibile di tali immobili occorre distinguere diverse situazioni.

In particolare:

- se essi risultano provvisti di rendita, si applica l'imposta come per tutti gli altri fabbricati;

- se, invece, detti immobili sono privi di rendita catastale, le considerazioni devono essere particolari.

Agli ordinari criteri per la determinazione del valore di un fabbricato, fanno eccezione i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo D e sforniti di rendita catastale sin dall'origine.

Al congiunto verificarsi di tali requisiti il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

In questo modo l'individuazione della base imponibile avviene classificando tutti i costi sostenuti per anno di formazione e applicando agli stessi i coefficienti approvati per l'anno di riferimento.

In particolare, il valore imponibile viene determinato considerando i dati derivanti dalle scritture contabili, rettificati secondo i coefficienti che ogni anno sono stabiliti con apposito Decreto, in ragione dell'anno di acquisizione del bene e dell'anno in cui sono state sostenute eventuali spese incrementative.

In particolare, come chiarito con la risoluzione 6/DF del 28 marzo 2013, il valore è formato dal costo originario di acquisto o costruzione compreso il costo del terreno, aumentato delle spese incrementative, delle rivalutazioni economiche e fiscali eventualmente effettuate, degli interessi passivi capitalizzati e dei disavanzi di fusione.

2

Plusvalenza da assegnazione dei beni ai soci

In caso di assegnazione dei beni ai soci, come si determina il valore da contrapporre al costo fiscale?

A.G.

La plusvalenza realizzata a seguito di assegnazione dei beni ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa la plusvalenza, ai sensi del comma 3 dell'articolo 86 Tuir, è costituita dalla differenza tra il valore normale e il costo non ammortizzato dei beni.

1

Rateizzazione della plusvalenza

È revocabile la scelta di rateizzare la plusvalenza?

I.C.

Ai sensi del comma 4, dell'articolo 86 Tuir, "le plusvalenze realizzate, diverse da quelle di cui al successivo articolo 87, determinate a norma del comma 2, concorrono a formare il reddito, per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni, o a un anno per le società sportive professionistiche, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto".

La scelta di rateizzare la plusvalenza rappresenta una dichiarazione di volontà del contribuente e, di conseguenza, non modificabile nemmeno attraverso la presentazione di una dichiarazione integrativa.

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

