

**Edizione di martedì 14 Giugno 2022**

## **EDITORIALI**

**I temi della 34esima puntata di Adempimenti In Diretta**  
di **Laura Mazzola**

## **IVA**

**TD16 per reverse charge interno e note di credito**  
di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

## **AGEVOLAZIONI**

**Al via le agevolazioni a valere sul Fondo Pmi creative**  
di **Debora Reverberi**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**Società agricole e limiti strutturali**  
di **Luigi Scappini**

## **PATRIMONIO E TRUST**

**Il contratto di locazione deve essere risolto in forma scritta**  
di **Lucia Recchioni**

## EDITORIALI

### ***I temi della 34esima 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 >**

**Trentaquattresimo appuntamento**, alle ore 9, 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.

Innanzitutto, accenneremo alla pubblicazione, all’interno della **Gazzetta Ufficiale n. 130 del 6 giugno**, del [Regolamento relativo alla piattaforma per la notificazione degli atti della pubblica Amministrazione](#), di cui al **D.M. 58/2022**.

Vedremo poi due **provvedimenti**:

- il primo, **con protocollo n. 193276 del 6 giugno**, in merito alla definizione delle modalità di presentazione della comunicazione per la **fruizione del credito di imposta per gli investimenti nelle zone logistiche semplificate**, oltre alle **modifiche del modello di comunicazione per la fruizione del credito di imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno, nei comuni del sisma del Centro Italia e nelle zone economiche speciali**;
- il secondo, **con [protocollo n. 197396 dell’8 giugno](#)**, relativo alla definizione del contenuto informativo, delle modalità e dei termini di presentazione telematica all’Agenzia delle entrate dell’**istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto relativo ai settori del wedding, intrattenimento e organizzazione di cerimonie e HO.RE.CA.**

Per quanto riguarda la **prassi**, nell’ultima settimana sono state pubblicate **3 risoluzioni e 6 risposte a istanze di interpello**.

Vedremo, quindi, le **[risoluzioni n. 25/E, del 7 giugno](#)**, in merito all’**attribuzione del codice fiscale a particolari soggetti**, la **[n. 26/E, dell’8 giugno](#)**, istitutiva del **codice tributo per l’utilizzo**

**in compensazione del credito di imposta a favore delle imprese di produzione dei videogiochi, e la [n. 27/E, del 10 giugno](#), istitutiva di tre codici tributo per il versamento dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine.**

Successivamente, analizzeremo la [risposta all'istanza di interpello n. 328, del 9 giugno](#), in merito alla possibilità di **modifica della scelta di utilizzo del credito Iva**.

Per quanto poi riguarda la **giurisprudenza di legittimità**, vedremo le seguenti ordinanze:

- la [n.18252, del 7 giugno](#), in merito a un **accertamento tributario relativo alla plusvalenza per cessione di terreno edificabile**;
- la [n.18637, del 9 giugno](#), in tema di **Imu e determinazione della misura relativa alla rendita catastale**;
- la [n.18704, del 10 giugno](#), in tema di **utilizzo delle risultanze dei conti correnti bancari intestati ai soci di società a ristretta base familiare**.

Nella **seconda sessione**, dedicata al **caso operativo** della settimana, il collega **Stefano Rossetti** approfondirà la **dichiarazione integrativa**.

Nella **terza sessione**, riservata alle **prossime scadenze**, dopo aver riepilogato le principali scadenze di versamento della settimana, **effettueremo** un particolare **focus** in merito ai **contributi Inps dovuti** da artigiani, commercianti e professionisti iscritti alla gestione separata.

La parola passerà poi a **Melissa Farneti di Team System** che tratterà le **utility per la gestione delle dichiarazioni integrative 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.

## IVA

---

### ***TD16 per reverse charge interno e note di credito***

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**



Il **TD16** è il tipo documento che viene utilizzato per l'integrazione elettronica delle **fatture nazionali assoggettate a inversione contabile**, ai sensi dell'[articolo 17 D.P.R. 633/1972](#).

Si tratta degli **acquisti di beni o servizi interni** per cui il cedente o prestatore del servizio nazionale ha emesso una fattura elettronica senza addebito dell'imposta, indicando come Natura operazione uno dei **sottocodici N6** e con l'annotazione "inversione contabile" e l'eventuale indicazione della norma di riferimento:

N6.1 inversione contabile – cessione di rottami e altri materiali di recupero

N6.2 inversione contabile – cessione di oro e argento ai sensi della L. 7/2000 nonché di oreficeria usata ad OPO

N6.3 inversione contabile – subappalto nel settore edile

N6.4 inversione contabile – cessione di fabbricati

N6.5 inversione contabile – cessione di telefoni cellulari

N6.6 inversione contabile – cessione di prodotti elettronici

N6.7 inversione contabile – prestazioni comparto edile e settori connessi

N6.8 inversione contabile – operazioni settore energetico.

Il cessionario o committente che riceve la fattura elettronica, la **integra materialmente** con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta a norma dell'[articolo 17, comma 5](#) e 6 e [articolo 74, comma 7 e 8, D.P.R. 633/1972](#).

La registrazione avviene in inversione contabile **nel registro Iva delle vendite** o corrispettivi (di cui agli [articoli 23 e 24 D.P.R. 633/1972](#)) **entro il mese di ricevimento** ovvero anche successivamente ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese; lo stesso documento è annotato anche nel registro degli acquisti (di cui all'[articolo 25 D.P.R. 633/1972](#)).

Così una fattura ricevuta il 20 settembre 2022 per la **pulizia** dell'edificio, Natura operazione N6.7, deve essere **integrata** con Iva, ai sensi dell'[articolo 17, comma 6, lettera a-ter\), D.P.R. 633/1972](#) e **registrata** nel registro Iva vendite entro il 30 settembre o anche successivamente ma comunque entro il 5 ottobre 2022 e con **riferimento** al mese di settembre. La fattura è annotata anche nel registro **Iva acquisti**.

All'omessa integrazione si applica l'[articolo 6, comma 9bis, D.Lgs. 471/1997](#). *“È punito con la sanzione amministrativa compresa fra 500 euro e 20.000 euro il cessionario o il committente che, nell'esercizio di imprese, arti o professioni, **omette di porre in essere gli adempimenti connessi all'inversione contabile** di cui agli articoli 17, .... del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 .... Se l'operazione non risulta dalla contabilità tenuta ai sensi degli articoli 13 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, la sanzione amministrativa è elevata a una misura compresa tra il cinque e il dieci per cento dell'imponibile, con un minimo di 1.000 euro.»*

Il cessionario committente può effettuare **l'integrazione anche attraverso il Sistema di interscambio** (Sdi) utilizzando il **Tipodocumento TD16** che sarà recapitato solo a sé stesso. Il documento integrativo sarà utilizzato in fase di elaborazione delle bozze dei registri Iva da parte dell'Agenzia.

Nella compilazione del TD16 il cessionario committente indicherà i propri dati come soggetto che invia il TD16, i dati del cedente prestatore, l'imponibile e l'Iva.

Nel campo **Data** (campo 2.1.1.3 della sezione “Dati Generali” del file xml) deve essere riportata la **data di ricezione della fattura in reverse charge** o comunque una data **ricadente nel mese** di ricezione della fattura emessa dal fornitore.

Nel campo 2.1.6 sono riportati gli **estremi della fattura di riferimento** e, a questo fine, dell'IdSdi attribuito alla stessa dal Sistema di interscambio, **quando disponibile**, mentre nel campo 2.1.1.4 Numero è consigliata l'adozione di una numerazione progressiva ad hoc.

Si ricorda che **non vi è alcun obbligo di invio del documento cosiddetto “autofattura”** al cedente/prestatore (FAQ n. 36 pubblicata il 27 novembre 2018 e aggiornata il 23 aprile 2021).

Qualora il cessionario committente volesse avvalersi delle **bozze dei registri Iva precompilati** elaborati dall'Agenzia delle Entrate, è **consigliabile trasmettere il tipo documento TD16** allo SDI entro la fine del mese da indicare nel campo Data. Il cessionario committente **annota la fattura integrata nel registro delle fatture emesse e nel registro delle fatture acquisti**.

L'integrazione con TD16 vale a tutti gli effetti come **integrazione**. Dalla lettura della guida dell'agenzia delle entrate alla compilazione delle fatture elettroniche e dell'esterometro nella versione 1.6 del 4 febbraio 2022: **alternativamente alla trasmissione del TD16** via SDI, il cessionario/committente **può integrare manualmente** la fattura ricevuta previa stampa e conservazione analogica della stessa ma in tal caso l'operazione non apparirà nelle suddette bozze di registri Iva elaborati dall'Agenzia.

Per le note di credito emesse dal cedente prestatore finalizzate a rettificare una fattura trasmessa in cui non è indicata l'imposta in quanto il debitore d'imposta è il cliente, quest'ultimo può integrare la nota di credito ricevuta con il valore dell'imposta utilizzando la **medesima tipologia di documento trasmessa allo SDI** per integrare la prima fattura ricevuta (ossia nei casi in cui è prevista la trasmissione allo SDI di un documento integrativo o di un'autofattura con i codici da TD16 a TD19), indicando gli importi con segno negativo e non deve utilizzare il documento TD04.

La decorrenza dell'obbligo di invio dei TD17, TD18 e TD19 dal 1° luglio 2022 per le operazioni transfrontaliere **non si estende al TD16 che pertanto resta facoltativo anche dopo il 1° luglio 2022**.

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Al via le agevolazioni a valere sul Fondo Pmi creative***

di Debora Reverberi



Il **Fondo per le piccole e medie imprese creative** è istituito nello stato di previsione del Mise dall'[articolo 1, commi 109-113, L. 178/2020](#) (c.d. Legge di Bilancio 2021), **con una dotazione di 20 milioni di euro per il 2021 e altri 20 milioni di euro per il 2022.**

Le **tipologie di interventi destinatari delle risorse stanziare** sono, secondo il disposto normativo, le seguenti:

- **promozione di nuova imprenditorialità e sviluppo di imprese appartenenti al “settore creativo”,** con mix di contributi a fondo perduto e finanziamenti agevolati;
- **promozione della collaborazione fra imprese del “settore creativo” e imprese di altri settori produttivi, università ed enti di ricerca,** mediante contributi a fondo perduto sottoforma di **voucher**;
- **sostegno della crescita delle imprese del “settore creativo” mediante sottoscrizione di strumenti partecipativi,** a beneficio esclusivo di **start up innovative e Pmi innovative**;
- **consolidamento dello sviluppo del sistema imprenditoriale del “settore creativo”** mediante analisi, studio, promozione e valorizzazione.

Con [decreto interministeriale del 19.11.2021](#) il Mise, di concerto col Ministro della cultura, ha definito la ripartizione del fondo tra le tipologie di interventi previsti *ex lege*, **i codici Ateco per la definizione del “settore creativo”, la modalità e i criteri per la concessione delle agevolazioni e le iniziative ammissibili alle diverse forme di aiuto.**

Le agevolazioni sono rivolte prevalentemente alle Pmi residenti in Italia appartenenti al **“settore creativo”** come definito all'[articolo 1, lettera e\), D.M. 19.11.2021](#): *“Le attività dirette allo sviluppo, alla creazione, alla produzione, alla diffusione e alla conservazione dei **beni e servizi che costituiscono espressioni culturali, artistiche o altre espressioni creative** e in particolare, quelle relative **all’architettura, agli archivi, alle biblioteche, ai musei, all’artigianato artistico, all’audiovisivo, compresi il cinema, la televisione, i contenuti multimediali, al software, ai videogiochi, al patrimonio culturale materiale e immateriale, al design, al festival, alla musica, alla***

*letteratura, alle arti dello spettacolo, all'editoria, alla radio, alle arti visive, alla comunicazione e alla pubblicità".*

[L'allegato 1 al D.M. 19.11.2021](#) fornisce l'elenco dei codici Ateco per l'individuazione puntuale delle imprese creative beneficiarie delle agevolazioni.

Le agevolazioni sono concesse a fronte di **programmi di investimento** lungo le seguenti **linee d'azione**:

- **nascita, sviluppo e consolidamento di nuove imprese creative**, con particolari condizioni a favore delle imprese che si qualificano come *start up* innovative o Pmi innovative nel caso di investimenti nel relativo capitale di rischio (**capo II del D.M. 19.11.2021**);
- **collaborazione con altre imprese**, mediante **voucher** per l'acquisizione di servizi specialistici erogati da Pmi creative (**capo III del D.M. 19.11.2021**);
- **sostegno al sistema imprenditoriale del settore creativo**, mediante attività di analisi, studio, promozione e valorizzazione (**capo V del D.M. 19.11.2021**).

Per quanto riguarda le **agevolazioni per l'avvio, lo sviluppo e il consolidamento di imprese creative**, disciplinate al capo II del D.M. 19.11.2021, è prevista una **copertura delle spese ammissibili fino all'80%**:

- massimo il 40% delle spese ammissibili nella forma di **contributo a fondo perduto**;
- massimo il 40% delle spese ammissibili nella forma di **finanziamento agevolato a tasso zero e durata massima decennale**.

I **programmi di investimento** finalizzati alla creazione, sviluppo e consolidamento di imprese creative devono possedere le seguenti caratteristiche, ai sensi dell'[articolo 9 D.M. 19.11.2021](#):

- prevedere **spese non superiori a 500.000 euro al netto di Iva**;
- avere una **durata massima di 24 mesi** dalla data di sottoscrizione del provvedimento di concessione;
- essere relativi **all'avvio o sviluppo dell'impresa creativa costituita da non oltre 5 anni**;
- essere relativi **al consolidamento dell'impresa creativa costituita da più di 5 anni, mediante ampliamento o diversificazione dell'offerta e del mercato di riferimento oppure introduzione di innovazioni ed efficientamento del processo produttivo**.

Costituiscono **spese ammissibili** alle agevolazioni per la nascita, sviluppo e consolidamento di nuove imprese creative quelle sostenute e pagate direttamente dalle beneficiarie e relative a:

- **immobilizzazioni materiali, in particolare impianti, macchinari e attrezzature nuovi di fabbrica**, coerenti e funzionali all'attività imprenditoriale, a servizio esclusivo del programma agevolato, dimensionati all'effettiva produzione e univocamente identificabili;

- **immobilizzazioni immateriali** necessarie all'iniziativa agevolata, inclusi acquisti di brevetti o acquisizione di licenze d'uso;
- **opere murarie, entro il limite del 10%** delle spese complessive ritenute ammissibili;
- **esigenze di capitale circolante, nel limite del 50%** delle spese di cui ai punti precedenti.

**Le esigenze di capitale circolante** devono essere coerenti con l'iniziativa e destinate al pagamento delle seguenti spese:

- **materie prime, sussidiarie, materiali di consumo e merci;**
- **servizi di carattere ordinario** strettamente necessari all'attività d'impresa;
- **godimento di beni di terzi**, comprese spese di noleggio e leasing, *housing/hosting*;
- **utenze;**
- **perizie tecniche, spese assicurative e fidejussioni bancarie** connesse al progetto;
- **costo del lavoro dipendente assunto a tempo indeterminato**, impiegato nell'iniziativa.

Restano **escluse** dalle agevolazioni **le spese di mera sostituzione di impianti, macchinari e attrezzature e le spese per imposte e tasse.**

Nel caso in cui **le imprese creative beneficiarie delle agevolazioni per l'avvio, lo sviluppo e il consolidamento dell'attività imprenditoriale si qualificano come *start up* innovative o Pmi innovative**, a fronte di investimenti in *equity* attuati da investitori terzi, è consentita la **conversione di una quota del finanziamento agevolato in contributo a fondo perduto** secondo quanto previsto dall'[articolo 11 D.M. 19.11.2021](#), per un importo pari al **50% del conferimento in denaro e comunque entro il 50% del finanziamento concesso.**

**L'investimento nel capitale di rischio delle *start up* innovative e Pmi innovative** deve possedere le seguenti caratteristiche:

- essere effettuato solo tramite **conferimento in denaro**;
- essere **perfezionato entro 5 anni** dalla concessione delle agevolazioni;
- essere di **importo minimo pari a 20.000 euro**;
- **non determinare una partecipazione di maggioranza** nella start up o Pmi;
- essere **detenuto per un periodo minimo di 3 anni.**

Per quanto concerne infine **l'acquisizione di servizi specialistici erogati da Pmi creative**, di cui al capo II del D.M. 19.11.2021, è riconosciuto **un voucher fino a copertura dell'80% delle spese, entro un massimo di 10.000 euro.**

**I servizi specialistici** agevolabili devono possedere le seguenti caratteristiche:

- essere **erogati da Pmi creative**;
- il cui **contratto sia sottoscritto post presentazione domanda ed entro 3 mesi** dal provvedimento di concessione;

- essere **relativi ad azioni di sviluppo *marketing* e *brand*, *design* e *design* industriale, incremento valore identitario del *company profile* e innovazioni tecnologiche nell'area della conservazione, fruizione, commercializzazione di prodotti di particolare valore artigianale, artistico e creativo.**

Con Decreto direttoriale del 30.05.2022 il Mise ha definito **i termini e le modalità per la presentazione delle domande di agevolazione a valere sul Fondo Pmi creative**, rendendo così operativa la misura.

La gestione degli interventi è affidata **all'ente Invitalia e le agevolazioni sono riconosciute con procedura valutativa a sportello**, secondo le seguenti **finestre temporali** diversificate per le misure rispettivamente dei capi II e III del D.M. 19.11.2021:

- **per le agevolazioni a sostegno della nascita, sviluppo e consolidamento di nuove imprese creative** di cui al capo II del D.M. 19.11.2021, la compilazione delle domande sarà possibile **dalle ore 10.00 del 20 giugno e l'invio dalle ore 10.00 del 5 luglio**;
- **per le misure di sostegno alla collaborazione tra imprese creative e altri soggetti** di cui al capo III del D.M. 19.11.2021, la compilazione delle domande sarà possibile **dalle ore 10.00 del 6 settembre e l'invio dalle ore 10.00 del 22 settembre**.

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Società agricole e limiti strutturali***

di **Luigi Scappini**



Le **società agricole** sono state introdotte nel lontano 2004 per cercare di introdurre forme aggregative maggiormente strutturate rispetto alla società semplice.

In particolare, con l'[articolo 2 D.Lgs. 99/2004](#), è stato previsto che si considerano tali le società che rispettano i seguenti **due requisiti**:

- la **ragione sociale** o la **denominazione sociale** deve prevedere la dizione di società agricola e
- l'**oggetto sociale** deve prevedere l'**esercizio esclusivo** delle **attività** di cui [all'articolo 2135 cod. civ.](#)

In **deroga** a tale secondo requisito, sempre l'articolo 2 prevede che **non** si consideri mai **distrazione** dall'esercizio esclusivo delle attività agricole come definite dal codice civile, la **locazione**, il **comodato** e l'**affitto** di **fabbricati a uso abitativo**, nonché di **terreni** e di **fabbricati a uso strumentale** alle attività agricole di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#), **sempreché i ricavi** derivanti dalla locazione o dall'affitto siano **marginali** rispetto a quelli derivanti dall'esercizio dell'attività agricola esercitata.

A tal fine, il requisito della **marginalità** si considera soddisfatto qualora l'ammontare dei ricavi relativi alle locazioni e affitto dei beni **non superi** il **10%** dell'ammontare dei **ricavi complessivi**.

Alcune considerazioni devono essere fatte per quanto attiene i **fabbricati strumentali** in quanto, stante il tenore del dato normativa, si evince che **non potrà mai la società agricola procedere alla locazione** di un immobile che non sia strumentale.

Ai sensi del comma 3-bis dell'[articolo 9 D.L. 557/1993](#), si considerano tali le **costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola** di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#)

La domanda che ci si deve porre nel caso delle società agricole che concedono in locazione un loro immobile è se tale **strumentalità** deve sussistere solamente a **monte** o **anche a valle**.

Sicuramente l'immobile deve avere tale requisito in capo al proprietario locatore che dovrà procedere, nel relativo **contratto di affitto**, a **prevedere** espressamente l'**utilizzo esclusivamente a fini strumentali** da parte dell'affittuario.

A parere di chi scrive questo è **sufficiente** a preservare il locatore da un eventuale venir meno del requisito di strumentalità in capo all'affittuario, parametro che non può, tra l'altro, essere oggetto di controllo da parte del concedente.

Se così non fosse potrebbe essere **penalizzato** il locatore con il venir meno di uno dei requisiti per essere considerati **società agricola**, con tutte le conseguenze che ne derivano.

L'Agenzia delle entrate, con la [circolare 50/E/2010](#), si è occupata di analizzare alcuni aspetti legati alle società agricole in diretta connessione con l'opzione per la **tassazione secondo le regole catastali** di cui all'articolo 32 Tuir, introdotta con l'[articolo 1, comma 1093, L. 296/2006](#).

In tale documento di prassi viene precisato che l'**esclusività** non viene meno nel caso di **attività strumentali** a quella principale per il conseguimento dell'oggetto sociale. Il riferimento è a tutte le operazioni *“funzionali allo svolgimento dell'attività esclusiva [che] sono compatibili con l'oggetto sociale in quanto cosiddette **attività strumentali che non connotano l'oggetto sociale medesimo**”*.

In altri termini, la circostanza che tali attività siano **strumentali**, fa sì che le stesse **non impattino sull'esclusività** nella misura in cui contribuiscono *“allo svolgimento dell'attività agricola **senza snaturare la capacità di produzione di reddito della società che deve originare principalmente dalle attività agricole**”*.

La [circolare 50/E/2010](#), da ultimo, sdogana anche la possibilità di possedere **partecipazioni**; tuttavia, in questo caso è richiesto il rispetto di un **duplice requisito**.

Innanzitutto, la partecipazioni deve essere **solamente in società agricola** che, quindi, svolgono esclusivamente le attività di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#), di modo da mantenersi all'interno del perimetro agricolo; inoltre, i **dividendi** derivanti da tali partecipazioni **non devono eccedere i ricavi** provenienti dallo svolgimento delle **attività agricole** svolte direttamente dalla partecipante.

A questo punto, rimandando il tema legato alla natura delle partecipazioni, e soffermandoci sul limite posto dal Legislatore, sorge spontaneo domandarsi se esso debba essere considerato al netto o al lordo dell'ulteriore limite previsto per i redditi provenienti dalle locazioni in quanto si **potrebbe** determinare una **situazione** in cui i **redditi** provenienti dalle **attività agricole** esercitate direttamente **siano inferiori** alla **somma** dei **canoni** di locazione e dei **dividendi** percepiti.

I **due parametri** individuati dall'[articolo 2 D.Lgs. 99/2004](#), devono essere **considerati** separatamente, e questo si evince non solo dal **dato letterale** stesso, ma anche da **considerazioni logiche sistematiche** in quanto, di fatto, i **dividendi percepiti non vanno a incidere sulla natura agricola della società**.

## PATRIMONIO E TRUST

### *Il contratto di locazione deve essere risolto in forma scritta*

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Come noto, nell'ambito dei **contratti di locazione abitativa**, il **conduttore** può recedere in qualunque momento dal contratto di locazione, nei casi previsti dal **contratto di locazione**, oppure, per **legge**, qualora **ricorrano gravi motivi**, dando comunicazione al locatore con preavviso di **sei mesi**.

Il **locatore**, invece, **non può recedere liberamente dal contratto**, e un'eventuale clausola inserita nel contratto finalizzata ad introdurre una tale previsione sarebbe **nulla**. L'[articolo 3 L. 431/1998](#) gli riconosce infatti soltanto la possibilità di **negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza prevista**, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, e solo per **motivi espressamente richiamati dalla norma**, ovvero:

- a) quando il locatore intenda **destinare** l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale **proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado**;
- b) quando il locatore, **persona giuridica**, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle **attività dirette a perseguire le predette finalità** ed offra al conduttore **altro immobile idoneo** e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la **piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune**;
- d) quando l'immobile sia **compreso in un edificio gravemente danneggiato** che debba essere **ricostruito** o del quale debba essere assicurata la **stabilità** e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista **l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione** per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda

eseguire **sopraelevazioni** a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo **sgombero** dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il **conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo**;

g) quando il locatore intenda **vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione**. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di **prelazione**, da esercitare con le modalità di cui agli [articoli 38 e 39 L. 392/1978](#).

Concentrando l'attenzione sulle facoltà riconosciute al **conduttore**, interessanti spunti possono essere tratti dalla **recentissima ordinanza della Corte di Cassazione n. 18971, depositata ieri, 13 giugno**.

Un soggetto **lasciava senza alcun preavviso l'immobile** che gli era stato locato, violando quanto stabilito nel **contratto di locazione**, che, richiamando le previsioni dell'[articolo 4 L. 398/1978](#), riconosceva la facoltà di **recesso** alla parte conduttrice solo **previo preavviso di almeno sei mesi, da inviarsi a mezzo di raccomandata A/R**.

La società immobiliare **locatrice** chiedeva quindi il **pagamento**, oltre che dei **canoni** ancora non versati, anche dell'**indennità di mancato preavviso**.

Si difendeva il conduttore, dichiarando di aver esercitato la sua **facoltà di recesso verbalmente**.

La Corte di Cassazione, investita della questione, è tornata a ricordare che **“la risoluzione consensuale di un contratto può avvenire anche con una manifestazione tacita di volontà, salvo che per il contratto da risolvere non sia richiesta la forma scritta ad substantiam”**.

Nel caso di specie, in effetti, la **forma scritta doveva essere ritenuta ad substantiam**, considerato che il **contratto di locazione ad uso abitativo**, stipulato **senza la forma scritta ai sensi dell'[articolo 1, comma 4, L. 431/1998](#)**, è affetto da **nullità assoluta**, avendo la norma il fine di **contrastare l'evasione fiscale**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la Corte di Cassazione ha richiamato il principio secondo cui **“Il contratto di locazione abitativo, soggetto all'*obbligo di forma scritta* ai sensi dell'[articolo 1, comma 4, L. 431/1998](#), deve essere *risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme*”** (Cassazione, n. 22647/2017).

Nell'ambito della fattispecie in esame, tra l'altro, il **contratto** espressamente prevedeva che il recesso del conduttore dovesse essere **comunicato per iscritto**, ragion per cui trovava applicazione l'[articolo 1352 cod. civ.](#), in forza del quale **“Se le parti hanno convenuto per iscritto di adottare una determinata forma per la futura conclusione di un contratto, si presume che la forma sia stata voluta per la validità di questo”**.