

Edizione di venerdì 16 Dicembre 2022

CASI OPERATIVI

Registro degli omaggi: quando deve essere compilato?

di **EVOLUTION**

AGEVOLAZIONI

Sismabonus acquisti con fattura emessa entro il 30 giugno 2022

di **Sandro Cerato**

AGEVOLAZIONI

L'ambito soggettivo passivo dell'assegnazione agevolata di immobili ai soci

di **Paolo Meneghetti**

DIRITTO SOCIETARIO

Sale and lease back e divieto di patto commissorio

di **Luigi Ferrajoli**

DIGITALIZZAZIONE

Semplificazione e digitalizzazione: l'innovativa offerta TeamSystem

di **TeamSystem**

CASI OPERATIVI

Registro degli omaggi: quando deve essere compilato?

di **EVOLUTION**



In occasione del Natale intendiamo riconoscere alcuni omaggi ai clienti, ai fornitori e ai dipendenti.

Trattasi di beni non rientranti nell'attività d'impresa (bottiglie di vino e prodotti tipici).

È necessario compilare il registro degli omaggi in occasione della cessione dei beni? Cosa deve essere indicato?

Come noto, nell'ambito della disciplina Iva prevista per gli omaggi si rende necessario distinguere i beni che formano oggetto dell'attività d'impresa da quelli che non sono invece riconducibili alla suddetta attività d'impresa.

Nel caso di specie, come indicato, i beni non rientrano nell'attività d'impresa, ragion per cui la cessione degli omaggi deve essere ritenuta esclusa da Iva e non richiede l'assolvimento di specifici obblighi documentali.

È però sicuramente opportuno dotarsi di apposita documentazione atta a dimostrare i soggetti ai quali i beni vengono consegnati, anche per giustificare l'inerenza del costo in occasione di eventuali controlli dell'Amministrazione finanziaria.

[CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION...](#)



AGEVOLAZIONI

Sismabonus acquisti con fattura emessa entro il 30 giugno 2022

di Sandro Cerato



L'acquirente di un'unità immobiliare **demolita e ricostruita** con riduzione del rischio sismico ad una o due classi di rischio inferiore può **fruire del superbonus 110%, stipulando il rogito di acquisto entro il prossimo 31 dicembre 2022**, se alla data del **30 giugno 2022** è stata **emessa la fattura relativa al pagamento di acconti** a seguito della stipula del preliminare di acquisto, in cui viene espressamente indicato che lo **"sconto in fattura"** è praticato dall'impresa venditrice in applicazione delle indicazioni dell'[articolo 121 D.L. 34/2020](#).

È quanto emerge dal chiarimento fornito ieri dall'Agenzia delle entrate con la [risoluzione 77/E/2022](#) in risposta ad alcuni quesiti riguardanti la **corretta applicazione delle disposizioni riguardanti il cd. "sismabonus acquisti" 110%**, a seguito delle modifiche apportate dall'[articolo 18, comma 4-ter, D.L. 36/2022](#).

In origine, la possibilità di fruire del **superbonus** del 110% per l'acquisto di unità immobiliari demolite e ricostruite da parte dell'impresa venditrice era **condizionata dalla stipula del rogito notarile entro lo scorso 30 giugno 2022**.

Tuttavia, a seguito delle citate modifiche, è stato **prorogato il suddetto termine al 31 dicembre 2022**, richiedendo che alla suddetta data del 30 giugno 2022 sussistano le seguenti condizioni

- sia stato stipulato il **contratto preliminare di acquisto** regolarmente registrato;
- siano stati **versati acconti** mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito di imposta, ai sensi dell'[articolo 121 D.L. 34/2020](#);
- sia stata ottenuta la **dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali**;
- siano stati **ottenuti il collaudo dei lavori strutturali** e l'**attestazione** del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione del rischio sismico;
- l'immobile sia stato **accatastato almeno in categoria F/4**.

La prima precisazione contenuta nella [risoluzione 77/E/2022](#) riguarda la **necessaria presenza contemporanea di tutte le condizioni elencate in precedenza**, ferma restando, in assenza di una

o più delle condizioni stesse, la possibilità di fruire della **detrazione ordinaria** nella misura del 75% o dell'85%, ai sensi dell'[articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#) per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2024.

La questione principale riguarda la **corretta interpretazione della condizione secondo cui è necessario che alla data del 30 giugno 2022** siano stati versati acconti con il meccanismo dello sconto in fattura e sia maturato il relativo credito d'imposta.

Sorge il dubbio se la maturazione del credito **richieda anche l'invio della prevista comunicazione di esercizio dell'opzione**, non essendo sufficiente, alla sottoscrizione del preliminare di acquisto, il pagamento dell'acconto con l'emissione della fattura contenente l'indicazione dello "sconto".

Sul punto, l'Agenzia conferma che **la data dello "sconto in fattura" coincide con l'emissione della fattura stessa**, con la conseguenza che è possibile fruire del superbonus anche nel caso di acquisto di case antisismiche entro il 31 dicembre 2022 qualora, nel rispetto delle altre condizioni, entro il 30 giugno 2022 sia stata **emessa la fattura relativa al pagamento di acconti** a seguito della stipula del preliminare di acquisto, nella quale venga espressamente indicato che lo "sconto in fattura" è praticato dall'impresa venditrice in applicazione dell'[articolo 121 D.L. 34/2020](#).

Resta fermo, precisa l'Agenzia, che per l'impresa che ha **concesso lo sconto** (cessionaria del credito) **l'utilizzazione del credito maturato in relazione alle fatture di acconto** emesse entro il 30 giugno 2022 è **subordinata alla trasmissione della Comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate**, da inviarsi entro il 16 marzo 2023.

Nel documento di prassi è infine precisato che l'ulteriore previsione normativa secondo cui l'immobile, al 30 giugno 2022, deve essere **accatastato almeno in categoria F/4 ha lo scopo di consentire l'applicazione della norma anche nell'ipotesi in cui l'immobile non sia ancora accatastato in una delle categorie ammesse al superbonus 110%** (immobili abitativi) ma si trovi in categoria catastale F/4 in cui il fabbricato è per lo più completato ma la destinazione d'uso e la consistenza non sono ancora stati definiti.

Resta fermo, tuttavia, che ai fini dell'applicazione della detrazione in parola, è necessario che l'unità immobiliare oggetto di successivo acquisto entro il 31 dicembre 2022 **rientri in una categoria catastale abitativa non di lusso (ossia diversa da A/1, A/8 e A/9)**.

AGEVOLAZIONI

L'ambito soggettivo passivo dell'assegnazione agevolata di immobili ai soci

di **Paolo Meneghetti**



Uno degli aspetti che caratterizza in modo restrittivo la complessa operazione di **assegnazione agevolata prevista nella Legge di Bilancio 2023** è il cosiddetto **ambito soggettivo passivo**, cioè la compagine societaria dei soggetti che fanno capo alla società che avvia l'operazione citata.

Il primo aspetto attiene ad un tema di cautela fiscale per impedire che una manovra pensata per favorire l'uscita dalla società di beni immobili non strumentali per destinazione, **si trasformi in una disposizione che agevola il trasferimento di immobili a soggetti terzi** che sfruttano il basso carico fiscale posto a loro carico (imposte indirette in modo particolare).

Quindi, il soggetto deve presentare lo **status di socio alla data del 30.09.2022**, ovvero essere **iscritto nel libro soci entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio** in forza di un titolo non successivo al 30 settembre 2022.

Tale passaggio normativo **esclude che possano essere oggetto di assegnazione agevolata** soci che siano divenuti tali **dopo la data del 30 settembre 2022**, mentre **non costituisce problema il fatto che la compagine dei soci** alla data di effettiva assegnazione sia **diversa** rispetto alla medesima compagine alla data del 30 settembre 2022; diversa nel senso che **non siano più soci taluni soggetti che rivestivano quello status il 30 settembre 2022**.

La circostanza che sussistano **nuovi soci genera uno scenario articolato** nel senso che **è chiara l'impossibilità di applicare l'agevolazione verso costoro**, mentre non dovrebbe essere messa in discussione per i soci che erano tali al 30 settembre 2022.

In altri termini, se una società **detenesse due immobili** da assegnare a due soci, uno dei quali divenuto tale in forza di un **titolo successivo al 1° ottobre 2022**, sembra potersi dire che per l'assegnazione dell'immobile al socio presente al 30 settembre 2022 sia applicabile l'agevolazione, mentre la stessa agevolazione non possa essere applicata per il nuovo socio.

Altra ipotesi da verificare è quella della **partecipazione la cui detenzione è scissa tra nudo proprietario ed usufruttuario**: dal momento che entrambi detengono diritti tipici dello *status* di socio, sorge il dubbio su **chi sia il soggetto per il quale si applica l'agevolazione**; dubbio risolto dalla circolare 26 che afferma: *“Nel caso in cui sulla partecipazione sia stato costituito un **diritto di usufrutto**, la qualità di socio, ai fini di cui trattasi, va riferita al soggetto titolare della nuda proprietà”*.

Tuttavia il tema presenta anche un altro aspetto; diciamo pure che il test al 30 settembre 2022 va verificato sul **nudo proprietario** ma **se quest'ultimo costituisse il diritto di usufrutto dopo il 30 settembre 2022, a chi dovrebbe essere assegnato l'immobile?**

Il tema è delicato poiché **se pensiamo al caso in cui vengano attribuite riserve di utile** non sarebbe forse vero che esse sono di pertinenza del socio usufruttuario?

Il fatto che l'utile è rappresentato da un bene in natura (immobile) e non liquidità non sposta la questione: **colui che ha diritto ad incassare gli utili è l'usufruttuario**.

In tal caso sembra di poter dire che **su di esso non va fatta la verifica al 30 settembre 2022** e questo sarebbe un modo, per certi versi surrettizio, per **attribuire ad un soggetto nuovo** (nel senso di estraneo alla compagine societaria al 30 settembre 2022) un diritto reale di godimento su un immobile che fuoriesce dalla società.

Naturalmente il tema presenta degli **aspetti di abuso del diritto** che dovrebbero essere meglio sviscerati anche, al limite, interpellando l'Agenzia delle Entrate.

Sempre con riguardo all'**ambito soggettivo passivo**, un altro tema delicato è rappresentato dal fatto che il **socio assegnatario potrebbe essere coniugato in regime di comunione dei beni** ed allora diventa centrale la domanda che indaga su chi sia, di fatto, l'**effettivo proprietario dell'immobile assegnato**: il socio, oppure la comunione legale, cioè in sostanza anche l'altro coniuge?

Il dibattito è tutt'altro che esaurito, ma sul punto si può citare una **tesi che certamente separa le ipotesi in modo chiaro**: si afferma cioè che **laddove la quota di partecipazione comporti responsabilità illimitata essa non rientri nella comunione legale**, mentre se la stessa quota comporta responsabilità limitata essa **cada in comunione e così**, ugualmente, l'immobile assegnato sarebbe di pertinenza del socio o della comunione legale.

Inoltre va segnalato che in alcuni casi ([articolo 179 cod. civ.](#)) vi sono proprio **esclusioni specifiche della assegnazione di beni alla comunione tra i coniugi**.

In modo particolare tra le assegnazioni che **non possono essere “accreditate” al coniuge** possono essere citate le ipotesi

- di cui **d)** del citato [articolo 179 cod. civ.](#), che richiama la fattispecie in cui i beni che

servono all'esercizio della professione del coniuge, tranne quelli destinati alla conduzione di un'azienda facente parte della comunione,

- e **f)** cioè il caso in cui i beni siano stati acquisiti con il prezzo del trasferimento dei beni personali sopraelencati o col loro scambio, purché ciò sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto.

DIRITTO SOCIETARIO

Sale and lease back e divieto di patto commissorio

di Luigi Ferrajoli

Il **sale and lease back** (locazione finanziaria di ritorno) è un'operazione finalizzata a consentire all'alienante – mediante il **trasferimento della proprietà** di beni che il medesimo **si riserva di riacquistare** a conclusione della locazione finanziaria – di reperire liquidità per proseguire la propria attività.

Sostanzialmente, si configura come un **contratto di impresa**, la cui **validità** è soggetta alla verifica di **determinati presupposti**.

Più in particolare, l'istituto potrebbe prestarsi a **scopi illeciti e fraudolenti**, quale **l'elusione del divieto di patto commissorio** stabilito dall'[articolo 2744 cod. civ.](#), secondo cui *"è nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno"*.

Nel concreto, si tratta una **complessa operazione contrattuale** mediante la quale un soggetto (impresa o lavoratore autonomo) vende ("**sale**") un proprio bene (**mobile** o, più spesso, **immobile**), di natura **strumentale** all'esercizio della sua attività, ad **un'impresa di leasing** o ad una **società finanziaria**, la quale, dopo aver versato il prezzo pattuito, concede contestualmente o entro un breve lasso di tempo il bene in **leasing** all'alienante ("**lease back**") che, per potere utilizzare il bene, le corrisponde un **canone** ed ha la facoltà, alla scadenza del rapporto, di **riacquistare la proprietà**, esercitando il **diritto d'opzione** ad un prezzo di regola nettamente inferiore rispetto al valore effettivo del bene stesso.

Alla scadenza del contratto, il "**seller-lessee**" (alienante-utilizzatore) potrà optare per la **continuazione** della locazione – a canoni ridotti – ovvero per **l'acquisto del bene**, esercitando il diritto di opzione.

Sul punto, la dottrina ha sottolineato come, diversamente da quanto accade nel **leasing "ordinario"**, negozio giuridico attraverso il quale l'utilizzatore vuole conseguire la disponibilità di beni strumentali al processo produttivo, nel "**sale and lease back**", dato che il bene è già in proprietà del "**seller-lessee**", l'operazione realizzata, dal punto di vista economico-gestionale, risponde *"all'esigenza di (auto)finanziamento dell'impresa venditrice, ossia all'esigenza di incrementare il proprio capitale circolante attraverso lo smobilizzo di una parte del capitale fisso, senza peraltro perdere la materiale disponibilità del bene venduto"*.

La Suprema Corte ha già avuto modo di evidenziare che il “sale and lease back” si configura *“come un’operazione negoziale **complessa**, frequentemente applicata nella pratica degli affari poiché risponde all’esigenza degli operatori economici di ottenere, con immediatezza, **liquidità**, mediante **l’alienazione** di un bene strumentale, di norma funzionale ad un determinato assetto produttivo e, pertanto, non agevolmente collocabile sui mercati, **conservandone l’uso** con la facoltà di riacquistarne la proprietà al termine del rapporto”* (cfr. [Cass. Civ., Sezione III, ordinanza n. 18327/2018](#)).

Tuttavia, il fatto che il bene venduto rimanga nella disponibilità del venditore, che continua a utilizzarlo, e le somiglianze con le alienazioni a scopo di garanzia, ha indotto la giurisprudenza a interrogarsi se il contratto in questione possa celare, in concreto, un **patto commissorio**, vietato [dall’articolo 2744 cod. civ.](#)

Con l’[ordinanza n. 4664/2021](#), la **Corte di Cassazione**, Sezione Terza Civile, si è pronunciata proprio in tale ambito, fornendo una **“linea guida”** per correttamente interpretare il negozio.

Ad avviso della Suprema Corte, per verificare se una specifica operazione di “sale and lease back” sia in concreto diretta ad **aggirare**, o meno, il disposto dell’[articolo 2744 cod. civ.](#), si prefigura *“una sorta di **“stress test”**, affermandosi che “gli **elementi** ordinariamente sintomatici della frode alla legge sono essenzialmente tre, così individuati: 1) la presenza di una **situazione di credito e debito** tra la società finanziaria (concedente) e l’impresa venditrice utilizzatrice, **preesistente o contestuale alla vendita**; 2) le **difficoltà economiche dell’impresa venditrice**, legittimanti il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza; 3) la **sproporzione** tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dall’acquirente, che confermi la validità di tale sospetto”*.

È soltanto il “concorso” di tali elementi sintomatici che *“vale a fondare ragionevolmente la **presunzione** che il lease back, **contratto d’impresa per sé lecito**, sia stato in concreto impiegato per **eludere il divieto di patto commissorio e sia pertanto nullo perché in frode alla legge**”*.

DIGITALIZZAZIONE

Semplificazione e digitalizzazione: l'innovativa offerta TeamSystem di TeamSystem

Il terzo appuntamento del Talks2022 di TeamSystem affronta i temi della semplificazione e digitalizzazione inquadrando le offerte e la proposta della software house.

Le soluzioni hanno come obiettivo quello di semplificare la vita professionale e le dinamiche delle procedure di Studio per consentire di offrire ai clienti innovativi servizi a valore aggiunto.

“Liberare” energie che possano così essere dedicate alle attività consulenziali.

Le nuove frontiere dell'intelligenza artificiale – che nel video vengono presentate nel dettaglio mostrando i vantaggi dell'applicazione di questa procedura – e le procedure automatiche sono i pilastri di un futuro progettato su misura per il target di riferimento.

Sistemi integrati che mostrano processi semplificativi che “fanno innovazione”. Un contesto economico complicato ed un mercato sempre più competitivo sollecitano i professionisti ad adottare strumenti di un partner affidabile ed unico come TeamSystem che può supportare e facilitare le attività di Studio.

Non perderti la [terza “pillola” tratta da Talks 2022 sulla “Semplificazione e digitalizzazione dello Studio”](#) e rimani sintonizzato per i prossimi appuntamenti in programma con cadenza settimanale.

