



NEWS Euroconference

Edizione di venerdì 3 Maggio 2024

CASI OPERATIVI

Condominio minimo e fruizione del superbonus
di Euroconference Centro Studi Tributari

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Bilancio d'esercizio 2023: pratica di deposito presso il registro imprese
di Mauro Muraca

BILANCIO

Oneri di smantellamento e ripristino di cespiti: un nuovo modello di contabilizzazione
di Fabio Landuzzi

IMPOSTE INDIRETTE

Il prezzo-valore nelle compravendite immobiliari
di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

LA LENTE SULLA RIFORMA

La riforma introduce l'alternativa sulla misura delle sanzioni penali e amministrative
di Angelo Ginex

EDITORIALI

Il Manifesto dell'AI: Unione Giovani, Euroconference e TeamSystem ancora insieme per il futuro
di Redazione



CASI OPERATIVI

Condominio minimo e fruizione del superbonus

di Euroconference Centro Studi Tributari

In un “*condominio minimo*”, composto da n. 4 unità immobiliari abitative, di cui n. 2 interamente di proprietà di un condomino e altre n. 2 interamente di proprietà di altro condomino, sono state sostenute spese per lavori “*trainanti e trainati*”, che congiuntamente hanno permesso di beneficiare del c.d. “*superbonus edilizio*” 90% per interventi di efficienza energetica, iniziati e terminati nel 2023, consentendo il salto di n. 2 classi energetiche quale uno dei requisiti necessari ai fini del beneficio fiscale.

In particolare, un condomino ha interamente sostenuto gli interventi trainanti su parti comuni (isolamento termico sugli involucri-cappotto termico pareti), previa delibera assembleare favorevole, mentre gli interventi trainati, nella fattispecie senza i quali non si sarebbe ottenuto il salto di n. 2 classi energetiche, sono stati così sostenuti: per le proprietà del condomino A interamente a carico dello stesso, mentre per le unità del condomino B parte a carico dello stesso e parte a carico del condomino A che in sede assembleare ha ottenuto il consenso a sostenerle in sostituzione del condomino B, in ragione del fatto che altrimenti l'intervento non sarebbe stato realizzabile; in ogni caso ai fini della agevolazione fiscale il totale dei limiti di spesa degli interventi trainanti e trainati non sono stati superati.

In merito a quanto su rappresentato, il condomino A potrebbe portare in detrazione dalle proprie imposte o cedere il credito d'imposta “*superbonus*” per le spese sostenute interamente per gli interventi trainanti sulle parti comuni e le spese per gli interventi trainati, sia di competenza delle sue n. 2 unità immobiliari di proprietà al 100% e sia la quota parte degli interventi trainati sostenuti e imputati a suo carico riferiti alle unità immobiliari di proprietà dell'altro condominio B; determinando così l'imputazione a carico del condomino A di interventi trainati su numero 4 unità immobiliari rispetto alle n. 2 previste come limite per poter beneficiare del c.d. “*superbonus*” (articolo 19, comma 10, D.L. 34/2020)?

Nel caso in cui le unità condominiali fossero state in totale 2, una del condomino A anche accollante di parte delle spese degli interventi trainati (ossia spese per interventi trainati che si riferiscono alle unità immobiliari dei singoli diversamente dagli interventi trainanti riguardanti le parti comuni del condominio) del condomino B proprietario-detentore dell'altra proprietà immobiliare; la detrazione al condomino A accollante, spetterebbe anche per la parte



accollata, considerato che viene rispettato il limite delle 2 unità per poter beneficiare del c.d. "superbonus" (articolo 19, comma 10, D.L. 34/2020)?

Inoltre, ove fosse eventualmente possibile per il condominio A portare in detrazione oltre alle sue spese per interventi edilizi trainati anche le spese in parte accollate per interventi trainati del condominio B, un limite alla detrazione del c.d. superbonus è rappresentato dal fatto che il condominio A dovrebbe essere in ogni caso detentore (ad esempio proprietario, locatario, comodatario con atto registrato) della unità immobiliare o delle n. 2 unità immobiliari del condominio B?

Infine, nell'applicazione della norma per la spettanza o meno della detrazione fiscale c.d. *superbonus* nella fattispecie del condominio A accollante in parte per interventi trainati del condominio B, la detrazione non è applicabile per analogia alla cessione del credito, considerato che in detto caso la comunicazione di cessione all'Agenzia delle entrate dovrebbe essere in capo unicamente al singolo soggetto-condominio detentore dell'unità immobiliare, per le spese di lavori trainati (oltre che delle spese sostenute per interventi trainanti parti comuni condominiali) da lui sostenute e non anche di quelle eventualmente accollate da altro condominio?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Bilancio d'esercizio 2023: pratica di deposito presso il registro imprese

di Mauro Muraca

Convegno di aggiornamento

Gestione degli errori e responsabilità del professionista

Scopri di più

Normativa

articolo 2364, cod. civ.

articolo 3 D.P.R. 558/1999

articolo 2630, cod. civ

Documenti amministrativi

Manuale operativo per il deposito bilanci al Registro delle imprese

L'assemblea per l'approvazione del bilancio deve essere convocata **una volta all'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio (articolo 2364, cod. civ.)**, sicché l'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2023, si sarebbe dovuta tenere **entro lo scorso 29.4.2024**.

Per espressa previsione statutaria ([articolo 2364](#), comma 2, seconda parte, cod. civ.), è



possibile beneficiare **di un termine maggiore** per l'approvazione del bilancio, **non superiore a 180 giorni** (con assemblea da celebrarsi entro il prossimo 28.6.2024), se ricorrono le seguenti situazioni:

- società obbligata alla **redazione del bilancio consolidato**;
- quando lo **richiedono particolari esigenze** connesse alla struttura ed all'oggetto della società.

SITUAZIONI CHE CONSENTONO DI GIUSTIFICARE IL MAGGIOR TERMINE DEI 180 GIORNI

Società **non tenute alla redazione del bilancio consolidato**, ma che hanno la necessità di esaminare i bilanci delle società partecipate, per una corretta valutazione delle partecipazioni iscritte in bilancio, comprese quelle che già hanno iscritto, tra le immobilizzazioni finanziarie, valutate con il criterio del patrimonio netto.

Società strutturate con **diverse sedi** (in Italia e/o all'estero) autonome gestionalmente, amministrativamente e contabilmente, al fine di far convergere tutti i dati nella società che redige il bilancio.

Società che hanno partecipato ad **operazioni straordinarie e di ristrutturazione aziendale**, come fusioni, scissioni, trasformazioni.

Società in presenza di creazione di **patrimoni destinati a specifici affari**, a norma dell'[articolo 2447-bis cod. civ.](#) e all'[articolo 2447-septies cod. civ.](#)

Società interessate da **modifiche legislative** che impongono l'adozione di nuovi principi contabili (es. adozione degli Ias).



BILANCIO

Oneri di smantellamento e ripristino di cespiti: un nuovo modello di contabilizzazione

di Fabio Landuzzi

In collaborazione scientifica con

Pirola
Pennuto
Zei

Corso di 4 incontri

Bilancio d'esercizio 2024

[Scopri di più](#)

Nella serie degli **emendamenti** al set dei **Principi contabili** approvati dall'OIC lo scorso mese di marzo, spicca in modo particolare l'intervento – che ha interessato nello specifico **l'OIC 16 e l'OIC 31** – con cui è stata **risolta la querelle** – che si trascinava da lungo tempo – **circa la modalità di rilevazione contabile** dei fondi che le imprese si trovano talora a dover iscrivere a fronte degli oneri posti a loro carico per lo **smanellamento e il ripristino di cespiti**.

L'OIC aveva, infatti, ricevuto una **richiesta di chiarimenti** proprio in merito alla contabilizzazione dei **fondi di smantellamento e/o ripristino**; il punto centrale della questione era sostanzialmente quello di comprendere se la contropartita dell'iscrizione del fondo potesse o meno essere imputata a **incremento del costo del cespito** per il quale la società si trova ad avere l'obbligo di dover provvedere allo **smanellamento e/o al suo ripristino**. La prassi delle imprese, infatti, aveva sinora portato a sviluppare **due diversi modelli contabili** circa la rappresentazione in bilancio di questa fattispecie:

1. da una parte, le imprese che, al **momento in cui sorgeva l'obbligazione** in questione, provvedevano ad **iscrivere l'intero ammontare del fondo per oneri e spese future**, con contropartita diretta **imputata al conto economico** dell'esercizio di insorgenza dell'obbligo;
2. dall'altra parte, le imprese che, invece, procedevano alla **formazione del fondo** al passivo in modo **progressivo**, ossia accantonando al conto economico di ciascun esercizio la **quota di costo assunta come di competenza dell'esercizio stesso, sino ad arrivare per accumulo alla iscrizione del fondo** al passivo per l'ammontare stimato come adeguato rispetto all'assolvimento dell'obbligo posto a loro carico.

Entrambi i modelli contabili presentavano **pregi e difetti**. Il primo, privilegiava senza dubbio **l'informazione patrimoniale**, perché esprimeva da subito la stima della **passività potenziale** a carico dell'impresa; dall'altra parte, però, **sacrificava in modo eccessivo il conto economico** dell'esercizio di insorgenza dell'obbligazione di smantellamento o ripristino, **a beneficio degli esercizi seguenti in cui il cespito veniva impiegato** concorrendo alla formazione del reddito dell'impresa.



Il **secondo modello**, di contro, rappresentava una soluzione più fedele al **postulato della competenza economica**, a sacrificio, però, dell'informativa patrimoniale, dato che la passività potenziale non veniva esposta in bilancio per la sua interezza, ma solo in **forma progressiva e crescente nel tempo**.

Il **modello contabile unico** indicato dall'OIC in forza degli emendamenti approvati si propone, perciò, di tenere conto di **entrambe le esigenze** informative: da una parte, quella di dover esprimere, da subito, il **costo complessivo dell'investimento** che deve dare conto anche della quota che afferisce all'**obbligazione di smantellamento o ripristino**, in quanto anche questa parte di spesa è imprescindibile per poter avere titolo di impiegare il bene nel processo produttivo dell'impresa; dall'altra parte, quella di far concorrere i relativi costi alla formazione del **risultato economico di ciascun esercizio** nel corso del quale il cespote viene impiegato, secondo il principio della **competenza economica**.

A tale scopo, il **modello contabile unico approvato dall'OIC**, e che ha richiesto emendamenti agli OIC 16 e 31, prevede:

- **l'incremento del costo del cespote**, con contropartita l'iscrizione del **fondo oneri per smantellamento e/o ripristino**, per l'intero importo stimato della passività in oggetto, sin dall'**esercizio di insorgenza dell'obbligazione** di smantellamento e/o ripristino;
- **l'ammortamento** nel corso della vita utile del cespote del suo **costo complessivo iscritto all'attivo immobilizzato**, comprendente perciò **anche la porzione riferita alla iscrizione del fondo per oneri futuri di smantellamento e/o ripristino**.

Vi possono, poi, essere situazioni in cui l'impresa si trova **obbligata a dover provvedere allo smantellamento e/o al ripristino** di un **bene che non è iscritto all'attivo** del proprio bilancio perché, ad esempio, è **condotto in locazione** o in **concessione** (si pensi, ad esempio, al caso di una stazione di rifornimento); in questo caso, la **contropartita alla iscrizione del fondo** per oneri di smantellamento cespote e/o ripristino del sito sarà **un'attività immateriale**, iscritta, perciò, tra le **"Altre Immobilizzazioni Immateriali"** (OIC 24), la quale, tenuto conto della sua recuperabilità, **sarà ammortizzata lungo la prevista durata di utilizzo del cespote stesso**.

E', invece, **diverso** il caso in cui l'obbligo dell'impresa si sostanzia nel dover **ripristinare il bene per restituirlo al concedente** o al proprietario in **perfette condizioni di funzionamento**; in questa circostanza, infatti, si applica quanto previsto per i **Fondi di manutenzione e ripristino dei beni gratuitamente devolvibili**, o per i beni facenti parte di un compendio aziendale in affitto; il fondo viene formato con accantonamenti che vengono **ripartiti sistematicamente lungo la durata della concessione** o dell'affitto.

Infine, per quanto concerne la **prima applicazione** del nuovo modello contabile unico, in considerazione del fatto che rappresenta un'innovazione, che in alcune circostanze può assumere una rilevanza significativa, ne è **consentita l'applicazione prospettica**, in modo alleggerire gli oneri di prima applicazione.



IMPOSTE INDIRETTE

Il prezzo-valore nelle compravendite immobiliari

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

Il **trasferimento a titolo oneroso di beni immobili** può essere soggetto a differenti regole fiscali dipendenti dal **tributo applicabile al trasferimento stesso**. Più in particolare,

- se la cessione dell'immobile è **soggetta ad Iva** (per obbligo o per opzione), la **base imponibile**, secondo quanto stabilito dall'[articolo 13, comma 1, D.P.R. 633/1972](#), “è costituita **dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali**, compresi gli oneri e le spese inerenti all'esecuzione e i debiti o altri oneri verso terzi accollati al cessionario o al committente, aumentato delle integrazioni direttamente connesse con i corrispettivi dovuti da altri soggetti”;
- se la cessione è **soggetta ad imposta di registro**, la base imponibile è disciplinata dall'[articolo 43, comma 1, D.P.R. 131/1986](#) (T.U.R.), la cui lett. a) stabilisce che “*per i contratti a titolo oneroso traslativi o constitutivi di diritti reali dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto* ovvero, *per gli atti sottoposti a condizione sospensiva, ad approvazione o ad omologazione, alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o constitutivi*”. Laddove l'Ufficio ritenga che il valore dell'immobile sia superiore rispetto a quello determinato dalle parti, può **procedere all'accertamento del maggior valore**, secondo le regole stabilite nell'[articolo 52, D.P.R. 131/1986](#).

L'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#), stabilisce che “*in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, prima comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento*”.



La riportata disposizione normativa contiene la **disciplina del cd. “prezzo-valore”** che consente di applicare una **base imponibile “agevolata”** nelle transazioni immobiliari soggette ad imposta di registro in presenza di **determinate condizioni**. Per l'applicazione del “prezzo-valore” **sono richieste le seguenti condizioni**:

- la cessione deve avvenire nei confronti di **persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali**, artistiche o professionali (requisito soggettivo);
- la cessione deve aver ad oggetto un **immobile ad uso abitativo e relative pertinenze** (requisito oggettivo);
- la parte acquirente deve rendere nota al Notaio, all'atto della cessione, la **volontà di avvalersi del regime in questione, con apposita richiesta** di determinazione della base imponibile utilizzando il valore catastale;
- le parti devono **indicare in atto il corrispettivo pattuito**.

L'applicazione della regola del prezzo-valore porta con sé **un ulteriore vantaggio**, poiché **impedisce l'azione accertatrice dell'Amministrazione Finanziaria** per la determinazione di un maggior valore dell'immobile. Infatti, l'[articolo 52, comma 5-bis, D.P.R. 131/1986](#) (inserito dal D.L. 223/2006), **limita l'inibizione dei poteri di rettifica** dell'Amministrazione finanziaria **solo alle “cessioni di immobili e di pertinenze** (...) *disciplinare dall'articolo 1, comma 497, L. 266/2005*”, ossia a quelle **cui si rende applicabile il prezzo-valore**. Al di fuori di tali ipotesi, gli Uffici hanno sempre la possibilità di **rettificare il valore o il corrispettivo indicato in atto dalle parti**, qualora sia **inferiore al valore effettivo dell'immobile**. Secondo lo Studio del Consiglio nazionale del Notariato 5.9.2006, n. 117-2006/T, il riferimento contenuto nel comma 5-bis dell'[articolo 52, D.P.R. 131/1986](#), alle cessioni disciplinate dall'[articolo 1, comma 497, L. 266/2005](#), comporterebbe **l'inibizione dei poteri di rettifica dell'Amministrazione finanziaria** in tutti i trasferimenti di immobili **con i requisiti per l'applicazione del prezzo-valore**, anche laddove concretamente l'acquirente **non abbia optato per la determinazione della base imponibile con tale istituto**.



LA LENTE SULLA RIFORMA

La riforma introduce l'alternativa sulla misura delle sanzioni penali e amministrative

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

Delega fiscale: il decreto legislativo di riforma delle sanzioni amministrative e penali in ambito tributario

Scopri di più

Lo scorso 21.2.2024 è stato approvato, in esame preliminare, il **decreto legislativo** che, in attuazione della legge delega sulla **riforma fiscale (L. 111/2023)**, mira alla completa revisione del **sistema sanzionatorio penale e amministrativo**.

Tra le **varie finalità** perseguiti dal legislatore, in ossequio agli auspici della Corte di giustizia europea, vi sono quelle di **favorire**:

- il **progressivo allineamento** dell'attuale sistema a quelli vigenti nelle legislazioni nazionali dei **Paesi dell'Ue**, contenendo l'eccessiva onerosità delle sanzioni e;
- il **migliore coordinamento** tra i due sistemi sanzionatori (penale e amministrativo), offrendo maggiori possibilità ai contribuenti di **evitare o ridurre** le più pesanti **sanzioni penali**.

Infatti, vengono previste specifiche ipotesi in cui la **punibilità penale è esclusa**, casi in cui si ha una **riduzione** delle **sanzioni penali** e, infine, **alcune alternative** a discrezione del contribuente.

Innanzitutto, la **punibilità penale è esclusa** in una serie di ipotesi in cui è evidente l'**assenza di dolo** nella commissione della violazione, fermo restando la rilevanza della violazione per l'applicazione della **sanzione amministrativa**.

Nello specifico, è previsto che, nel caso di **omesso versamento di ritenute e omesso versamento di Iva**, la **punibilità penale è esclusa**:

- se il fatto dipende da **cause non imputabili all'autore**;
- quando è dimostrato che l'omesso versamento è dipeso da una **crisi di liquidità non transitoria** dovuta all'**inesigibilità dei crediti** per **accertata insolvenza o sovraindebitamento dei propri clienti**;
- quando è dimostrato che l'omesso versamento è dipeso dal **mancato pagamento di crediti certi ed esigibili da parte di Amministrazioni pubbliche**.



La responsabilità penale è esclusa, altresì, nel caso di **omessi versamenti Iva per fatti di obiettiva incertezza** ovvero, in ipotesi di **omesso versamento delle ritenute o anche dell'Iva**, quando il contribuente stia effettuando il **pagamento dilazionato del debito** a seguito di invio dell'**avviso bonario**, ovvero, anche in caso di **decadenza** del piano di rateizzazione, se il **debito residuo è inferiore a 50.000 euro**.

Da ultimo, il citato decreto dovrebbe prevedere alcune **cause di non punibilità penale per particolare tenuta del fatto**, che legittimerebbero la **discrezionalità** del giudice sulla base di uno o più dei seguenti **elementi**:

- **entità dello scostamento dell'imposta evasa**, rispetto al valore soglia stabilito ai fini della punibilità;
- **adempimento integrale dell'obbligo di pagamento** secondo il piano di rateizzazione concordato con l'Amministrazione finanziaria;
- **entità del debito tributario residuo**, quando sia in fase di estinzione mediante rateizzazione;
- **situazione di crisi**.

Al di fuori dei casi sopra indicati e limitatamente alle ipotesi di **omesso versamento dell'Iva**, dovrebbe essere prevista una deroga al **principio di specialità** delle sanzioni penali rispetto alle sanzioni amministrative di cui all'[articolo 19, D.Lgs. 74/2000](#), andando a prevedere che il contribuente, oltre a scontare le **sanzioni penali in misura ridotta**, versi anche le **sanzioni amministrative**.

In particolare, la novella dovrebbe prevedere la possibilità di beneficiare di una **riduzione** delle **sanzioni penali fino alla metà** e dell'**esclusione** delle più pesanti **sanzioni accessorie**.

Si tratta del caso in cui, **prima della chiusura del dibattimento, il debito tributario, comprese sanzioni amministrative e interessi, è estinto** ovvero di quello in cui il debito, comprese le sanzioni amministrative, è **in fase di estinzione mediante rateizzazione o a seguito delle procedure conciliative e di adesione all'accertamento**.

Ciò significa che, qualora non si rientri in uno dei **casi di esclusione** delle sanzioni penali (e cioè di **omesso versamento** per fatti in cui è dimostrata l'**assenza del dolo** ovvero il **debito non è stato pagato spontaneamente, anche in forma rateale**, nella prima fase di contestazione della violazione con l'avviso bonario), il contribuente dovrebbe ritrovarsi dinanzi ad **un'alternativa**:

- sottostare alle **sanzioni penali in misura piena, senza** il versamento delle **sanzioni amministrative**;
- oppure subire le **sanzioni penali in misura ridotta** e versare le **sanzioni amministrative in misura piena**.

In definitiva, salvo i casi in cui la **punibilità penale** viene **esclusa**, il contribuente avrà dinanzi a



sé la possibilità di decidere come procedere, e cioè se versare le **sanzioni amministrative in misura piena** beneficiando, però, di una **riduzione** delle **sanzioni penali**, oppure **non** versare alcuna **sanzione amministrativa**, ma sottostare alle **sanzioni penali in misura piena**.



EDITORIALI

Il Manifesto dell'AI: Unione Giovani, Euroconference e TeamSystem ancora insieme per il futuro

di Redazione



Evento Gratuito in diretta web // 8 MAGGIO
Intelligenza Artificiale e digitalizzazione
degli studi professionali
[scopri di più >](#)



con la collaborazione di **Euroconference** | con la sponsorizzazione di **TeamSystem**

Nasce “*Il Manifesto dell'AI*” curato dall’Unione Giovani che verrà presentato durante l’evento gratuito “[Intelligenza Artificiale e digitalizzazione degli studi professionali](#)” in programma l’8 maggio. Ancora una volta Unione Giovani, Euroconference e TeamSystem sono protagonisti di una iniziativa comune dopo la *partnership* recentemente siglata (vedi [intervista al Presidente dell’UNGDCEC Cataldi e al Presidente della Fondazione Centro Studi UNGDCEC Savio](#)).

L’Intelligenza artificiale è uno snodo per i processi di digitalizzazione degli Studi. Un’opportunità per migliorare la qualità della vita professionale ovvero la possibilità di trasformare le attività di *compliance* in servizi a valore aggiunto e riorientare le competenze del personale verso orizzonti innovativi. Questo incontro, organizzato da UNGDCEC ed Euroconference, esplora le potenzialità delle nuove tecnologie e dimostra come l’AI possa divenire un alleato nel percorso di trasformazione digitale degli studi, delineando strategie, strumenti e casi di successo.

Durante l’incontro verrà presentato il Manifesto dell’AI curato dall’Unione Giovani che delinea le linee guida di riferimento per i professionisti del futuro.

Un appuntamento fortemente voluto che battezza una stagione di importanti novità per il mercato professionale.

[Iscriviti subito all’evento gratuito e matura 3 crediti formativi.](#)