



NEWS

Euroconference

Edizione di lunedì 14 Ottobre 2024

CASI OPERATIVI

Indicazione dei disallineamenti in dichiarazione
di Euroconference Centro Studi Tributari

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Differenze tra cessione e costituzione di usufrutto
di Laura Mazzola

LA LENTE SULLA RIFORMA

CPB: l'adeguamento della proposta di concordato alle informazioni fornite dai contribuenti
di Gianfranco Antico

PATRIMONIO E TRUST

Tassata la cessione di opera d'arte se c'è stata valorizzazione
di Ennio Vial

IMPOSTE INDIRETTE

Tassazione preliminare con registro non superiore al definitivo
di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



CASI OPERATIVI

Indicazione dei disallineamenti in dichiarazione

di Euroconference Centro Studi Tributari

The advertisement features the FiscoPratico logo (a stylized 'e' and 'c' in red, yellow, and blue) followed by the text 'FiscoPratico'. To the right, a blue banner contains the text 'La piattaforma editoriale integrata con l'AI per lo Studio del Commercialista' and a 'scopri di più >' button.

Nel caso in cui una Srl applichi delle percentuali di ammortamento civilistiche diverse (nella fattispecie superiori) rispetto a quelle fiscali e quindi si manifestino dei disallineamenti tra i valori civili e fiscali dei beni iscritti in bilancio, tali disallineamenti devono essere indicati nel modello Redditi quadro RV – sezione I?

Nel caso specifico i disallineamenti non dipendono da operazioni straordinarie, ma da una scelta della società di allineare il bilancio civilistico alle disposizioni ARERA per il calcolo delle tariffe, che prevedono per alcuni beni, percentuali di ammortamento più elevate rispetto a quelle fiscali previste dal D.M. 31 dicembre 1988.

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



FiscoPratico



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Differenze tra cessione e costituzione di usufrutto

di Laura Mazzola

The screenshot shows a blue header bar with the text "Master di specializzazione" on the left and "Scopri di più" on the right. Below the header, the title "Holding industriale" is displayed in large white text. There is also a small circular graphic element between the header and the main content area.

Con l'entrata in vigore della previsione di cui alla **lett. h), comma 1, dell'articolo 67, Tuir**, il Legislatore determina quale **reddito diverso** anche il possesso di redditi **"derivanti dalla costituzione degli altri diritti reali di godimento"** su immobili.

Pertanto, a decorrere dagli **atti stipulati dall'1.1.2024**, data di entrata in vigore della norma, le fattispecie che, in precedenza potevano **eventualmente generare una plusvalenza imponibile**, ai sensi degli **articoli 67, comma 1 lett. b)**, e **68, Tuir**, devono essere attualmente inquadrata, e conseguentemente tassate, nella **categoria dei "redditi diversi"**.

Ne deriva che **cambia la fiscalità diretta, sulle persone fisiche non imprenditoriali, dei corrispettivi derivanti dalla costituzione dei diritti reali di godimento su immobili**, ossia:

- uso;
- usufrutto;
- abitazione;
- enfiteusi;
- superficie;
- servitù prediali.

Il **Consiglio nazionale del Notariato, con lo Studio n. 14-2024/T**, approvato dalla Commissione Studi tributari lo scorso 1.2.2024, ha approfondito il nuovo scenario, chiarendo cosa si debba intendere per **cessione e costituzione a titolo oneroso di diritti reali di godimento**.

Il Notariato ha ricordato che la dottrina distingue tra **cessione e costituzione di diritti reali di godimento in base alla "novità" o alla "preesistenza" dello stesso diritto reale trasferito**.

In particolare, il Notariato, pur tenendo in considerazione la "novità" e la "preesistenza" del diritto reale di godimento oggetto del negozio, ha previsto la **valutazione degli effetti prodotti dai singoli negozi o, ancora meglio, dei relativi aspetti sostanziali**.

Pertanto, al fine di **qualificare un atto come "costituzione di diritti reali di godimento a titolo**



oneroso", occorre verificare se, all'esito della medesima operazione, si sia attuata anche una **limitazione del diritto preesistente**, intesa quale **restrizione della posizione giuridica del disponente** per far posto ad altri.

Ne deriva che, in riferimento ai negozi aventi per oggetto diritti reali di godimento, per i quali sia possibile porre la questione della distinzione tra "cessione" e "costituzione", **occorre verificare**, nella sostanza, **se l'operazione abbia prodotto**, in capo al cedente o costituente e in relazione al bene in oggetto, un **effetto totalmente o parzialmente estintivo della sua situazione giuridica di partenza**.

Pertanto:

- se il pieno proprietario non rimane titolare della nuda proprietà sul bene trasferito, si tratta di un'operazione qualificabile come "cessione" e rilevante, quindi, come **plusvalenza**;
- se il pieno proprietario rimane titolare della nuda proprietà sul bene trasferito, l'operazione deve essere considerata come "costituzione" onerosa e assoggettata, quindi, **al nuovo disposto della lett. h)**.

Di seguito il Notariato ha sintetizzato le soluzioni di alcuni casi pratici; in particolare:

- la **vendita della piena proprietà, con separazione tra usufrutto e nuda proprietà**, rientra nel regime delle **plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b)**, in quanto il cedente non conserva alcun diritto reale;
- la **vendita della piena proprietà, operata congiuntamente dal nudo proprietario e dall'usufruttuario**, rientra nel regime delle **plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b)**, in quanto il cedente non conserva alcun diritto reale;
- la **cessione dell'usufrutto operata da parte dell'usufruttuario** rientra nel regime delle **plusvalenze immobiliari di cui alla lett. b)**, in quanto il cedente non conserva alcun diritto reale;
- la **cessione del diritto di abitazione operata dall'usufruttuario** rientra tra le fattispecie che possono originare **redditi diversi di cui alla lett. h)**, in quanto l'usufruttuario cedente conserva il diritto di abitazione sul bene.



LA LENTE SULLA RIFORMA

CPB: l'adeguamento della proposta di concordato alle informazioni fornite dai contribuenti

di Gianfranco Antico

Seminario di specializzazione

Riapertura del concordato preventivo e sanatoria anni pregressi

Novità e chiarimenti

Scopri di più

Una volta pubblicato il **D.M. 14.6.2024 (c.d. D.M. CPB ISA)** e il **D.M. 15.7.2024 (c.d. D.M. CPB Forfetari)**, di **approvazione delle specifiche metodologie**, in base alla quale l'Agenzia delle entrate formula **ai contribuenti** di minori dimensioni, che svolgono attività nel territorio dello Stato e che sono titolari di **reddito di impresa, ovvero di lavoro autonomo** derivante dall'esercizio di arti e professioni, una **proposta di concordato**, e preso atto delle **modifiche** apportate dal **D.Lgs. 108/2024 al D.Lgs. 13/2024**, di istituzione del concordato preventivo biennale, commentate dall'Agenzia delle entrate con la **circolare n. 18/E/2024**, puntiamo la nostra attenzione sulla possibilità di **adeguare la proposta di concordato**, per tenere conto delle **informazioni fornite dal contribuente**.

La norma base è costituita **dall'articolo 8, D.Lgs. 13/2024**, come modificato dal D.Lgs. 108/2024, che prevede che l'Agenzia delle entrate metta a disposizione dei contribuenti o dei loro intermediari, anche mediante l'utilizzo delle reti telematiche, **appositi programmi informatici** per l'acquisizione dei dati necessari **per l'elaborazione della proposta** di CPB.

In estrema sintesi, utilizzando il software messo a disposizione, il contribuente può:

- **inserire i dati** necessari;
- **calcolare la proposta** di concordato;
- **accettare la proposta entro il 31.10.2024**.

Tale termine è perentorio. Infatti, ai fini dell'accettazione della proposta di CPB, non trova applicazione l'articolo 2, comma 7, D.P.R. 322/1998, in base al quale sono **valide le dichiarazioni presentate entro 90 giorni dalla scadenza del termine**.

Per i soggetti ISA, **l'articolo 5, D.M. 14.6.2024 (c.d. D.M. CPB ISA)** prevede che il contribuente, in fase di inserimento nel software dei dati necessari al calcolo della proposta di CPB, **possa comunicare** all'Agenzia delle entrate la presenza di **possibili eventi straordinari**, di cui la stessa Agenzia terrà conto per determinare, in modo ancora più puntuale, la proposta di concordato.



Si tratta, in particolare, di rendere noto se, **nel periodo d'imposta in corso al 31.12.2024**, prima della elaborazione della proposta di CPB, si siano verificati eventi straordinari **idonei a condizionare il regolare svolgimento dell'attività economica**, sino al punto di comportarne la sospensione per un significativo lasso temporale. “*Più in dettaglio sono considerate rilevanti ad incidere nella rideterminazione della proposta, sospensioni pari ad almeno 30 giorni*”.

Laddove venga comunicata tale circostanza, **le proposte sono ridotte**:

1. in misura pari al **10%**, in presenza di eventi straordinari che hanno comportato la **sospensione** dell'attività economica per un periodo compreso tra **30 e 60 giorni**;
2. in misura pari al **20%**, in presenza di eventi straordinari che hanno comportato la **sospensione** dell'attività economica per un periodo **superiore a 60 giorni e fino a 120 giorni**;
3. in misura pari al **30%**, in presenza di eventi straordinari che hanno comportato la **sospensione** dell'attività economica **per un periodo superiore a 120 giorni**.

Gli eventi straordinari – osserva la [circolare n. 18/E/2024](#) – sono riconducibili, stante quanto previsto dal DM 14.6.2024 (c.d. D.M. CPB ISA), alle medesime **situazioni eccezionali** che, se verificatesi in corso di CPB, laddove si riscontri una **contrazione delle basi imponibili effettive** rispetto a quelle oggetto di concordato in misura **eccedente il 30%**, comportano la **cessazione dello stesso CPB** ([articolo 19, D.Lgs. 13/2024](#)).

E **l'articolo 4, D.M. 14.6.2024** (c.d. **D.M. CPB ISA**) ha individuato le **seguenti fattispecie** sintomatiche della presenza di **circostanze eccezionali**:

1. **eventi calamitosi** per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza ai sensi degli [articoli 7, comma 1, lettera c](#)), e [24, comma 1, D.Lgs. 1/2018](#);
2. **altri eventi di natura straordinaria** che hanno comportato:
 1. **danni ai locali** destinati all'attività d'impresa o di lavoro autonomo, tali da renderli totalmente o parzialmente inagibili e non più idonei all'uso;
 2. **danni rilevanti alle scorte di magazzino** tali da causare la sospensione del ciclo produttivo;
 3. **l'impossibilità di accedere ai locali** di esercizio dell'attività;
 4. la **sospensione dell'attività**, laddove l'unico o principale cliente sia un soggetto il quale, a sua volta, a causa di detti eventi, abbia interrotto l'attività;
3. **liquidazione** ordinaria, liquidazione coatta amministrativa o giudiziale;
4. cessione in affitto dell'unica azienda;
5. **sospensione dell'attività ai fini amministrativi**, comunicata alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
6. **sospensione dell'esercizio della professione**, dandone comunicazione all'ordine professionale di appartenenza o agli enti previdenziali e assistenziali o alle casse di competenza.

Anche per i forfetari – **articolo 4, D.M. 15.7.2024** (cd. **D.M. CPB Forfetari**) – è prevista la



possibilità per il contribuente, in fase di inserimento nel software dei dati necessari al calcolo della proposta di CPB, di comunicare all'Agenzia delle entrate la **presenza di possibili eventi straordinari**.

Più in dettaglio, sono considerate rilevanti ad incidere nella rideterminazione della proposta **sospensioni almeno pari o superiori a 30 giorni**.

Anche in questi casi, laddove venga comunicata tale circostanza, le **proposte sono ridotte**:

1. **in misura pari al 10%**, in presenza di eventi straordinari che hanno comportato la sospensione dell'attività economica per un periodo compreso **tra 30 e 60 giorni**;
2. **in misura pari al 20%**, in presenza di eventi straordinari che hanno comportato la sospensione dell'attività economica per un periodo superiore a **60 giorni e fino a 120 giorni**;
3. c. **in misura pari al 30%**, in presenza di eventi straordinari che hanno comportato la sospensione dell'attività economica per un **periodo superiore a 120 giorni**.

Si rammenta, infine, che, in data 8.10.2024, è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale, la **L. 7.10.2024 n. 143**, di conversione del D.L. 113/2024 (cd. Decreto omnibus) che **ha apportato**, all'istituto del concordato preventivo biennale, **due importanti novità**. In particolare, in sede di conversione in legge del citato D.L. 113/2024, **è stato introdotto**:

1. il nuovo articolo 2-ter, che riduce alla **metà le soglie per l'applicazione delle sanzioni accessorie**, quando è irrogata una sanzione amministrativa per violazioni riferibili ai periodi d'imposta e ai tributi oggetto della proposta di concordato biennale, se:
 - la proposta di concordato preventivo biennale **non è stata accolta**;
 - si è verificata la **decadenza dal concordato biennale** per inosservanza degli obblighi previsti dalle norme che lo disciplinano;
 - per i periodi d'imposta 2018-2022 i contribuenti non si sono avvalsi del regime di ravvedimento di cui al successivo articolo 2-quater, oppure questo **è decaduto**;
2. il nuovo articolo 2-quater, che disciplina il nuovo istituto del ravvedimento speciale per i soggetti ISA che aderiscono al concordato biennale.



PATRIMONIO E TRUST

Tassata la cessione di opera d'arte se c'è stata valorizzazione

di Ennio Vial

Seminario di specializzazione

Fiscalità dell'arte e delle collezioni

[Scopri di più](#)

La Cassazione, con la recente sentenza n. 19363/2024, è tornata ad affrontare il delicato tema della **tassazione del reddito**, conseguente dalla **cessione di opere d'arte da parte di un privato**, ossia da parte di un soggetto che non ha la partita iva, in quanto **non opera professionalmente come mercante d'arte**.

A differenza, infatti, dell'ultima casistica citata, che non presenta particolari dubbi in merito alla necessaria tassazione del reddito, **se la cessione è operata da un privato si entra nel mondo della esplorazione tributaria**.

Si potrebbe affermare che **manca la norma che ne impone la tassazione**, per cui la soluzione potrebbe essere quella della **non tassabilità del provento tout court**. Invero, questa posizione non è così certa. Infatti, l'[articolo 67, comma 1, lett. i\), Tuir](#), contempla come casistica reddituale, rientrante tra i redditi diversi, “*i redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente*”.

La Cassazione richiama l'ordinanza n. 1603/2024 e l'ordinanza n. 1610/2024 dove è stata fatta una importante distinzione tra le seguenti tre casistiche:

- il **mercante d'arte**;
- lo **speculatore occasionale**;
- il **collezionista**.

La prima casistica comprende “*colui che professionalmente e abitualmente ne esercita il commercio, anche in maniera non organizzata imprenditorialmente, col fine ultimo di trarre un profitto dall'incremento del valore delle medesime opere*”.

In questo caso le questioni problematiche intervengono in tema di iva, ad esempio per l'applicazione del **regime del margine**, ma la **fiscalità diretta diventa abbastanza banale**: il soggetto iva, infatti, necessariamente **terrà una contabilità e redigerà un bilancio**.

Lo “**speculatore occasionale**”, invece, è chi **acquista occasionalmente opere d'arte per**



rivenderle allo scopo di conseguire un utile. In questo caso **non c'è partita Iva**, ma c'è comunque il **compimento di un singolo affare di commercio** che rientra nel citato [articolo 67, Tuir.](#)

La valutazione non è molto agevole, in quanto potrebbe **sconfinare in un processo alle intenzioni**. Per poter ritenere configurata la casistica, non si può far altro che **basarsi su elementi indiziari**.

Infine, il “collezionista” è “*chi acquista le opere per scopi culturali, con la finalità di incrementare la propria collezione e possedere l'opera, senza l'intento di rivenderla generando una plusvalenza, in quanto il suo interesse è rivolto, non tanto al valore economico della res [in latino: la cosa materiale], quanto a quello estetico-culturale, per il piacere che il possedere le opere genera, per l'interesse all'arte, per conoscere gli artisti, per vedere le mostre*”.

I giudici hanno sostanzialmente ripreso la **categorizzazione operata dalla miglior dottrina**. Il confine tra le ultime due casistiche **non è scevro di profili di incertezza**.

Gli elementi indiziari che hanno portato i giudici a **qualificare come imponibile la cessione** sono stati i seguenti:

- il **periodo di detenzione**. Un breve periodo fa presumere ad un intento speculativo. Tuttavia, nel caso di specie il **periodo era di sette anni**, quindi non brevissimo;
- l'impiego di una **famosa casa d'aste per la vendita** (Christies). A ciò si potrebbe, tuttavia, obiettare che l'operazione non può essere affidata a mani inesperte;
- le **concessioni espositive delle opere effettuate nel tempo dal contribuente** (Museo Kimbell di S. Francisco). Questo è un aspetto di non poco momento, in quanto configura la valorizzazione dell'opera. La valorizzazione interviene anche se si tratta, come nel caso di specie, di un **Monet**;
- il **notevole ammontare della plusvalenza**. Nel nostro caso il quadro **era stato venduto per 6.500.000 ed era stato acquistato per meno di un milione e mezzo**;
- la **ripetitività delle operazioni**. Nel caso di **specie si trattava dell'unica cessione dell'anno**; tuttavia, **nello stesso anno** della vendita, il contribuente aveva **anche acquistato tre opere d'arte**, ancora in suo possesso, da Sotheby's e **aveva permutato quattro opere** dell'artista Segantini con una di Gauguin. Inoltre, negli anni antecedenti e in quelli successivi il contribuente aveva **compravenduto numerose altre opere**, sempre per il tramite di case d'aste di **prestigio mondiale**, svolgenti naturalmente attività commerciale.
- **molte opere** di sua proprietà **erano state esposte al Mart di Rovereto** e in Musei americani (valorizzazione).

Gli elementi indiziari sono sufficienti per giustificare la tassazione? Il tema è oltremodo delicato e qualche dubbio rimane.

Un aspetto che non emerge dalla Sentenza, ma che in dottrina viene valorizzato, attiene al



caso in cui la **vendita sia effettuata dagli eredi**. Se questi non sono coinvolti nella passione dei genitori, è molto più plausibile che la vendita sia inquadrabile nell'alveo delle **dismissioni patrimoniali fiscalmente non rilevanti**.

La questione **sarà risolta in modo pragmatico dal legislatore**. L'[articolo 5, comma 1, lett. i\), n. 3\), L. 111/2023](#) (Legge delega fiscale) ha, infatti, delegato “*l'introduzione di una disciplina sulle plusvalenze conseguite, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, dai collezionisti di oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione nonché, in generale, di opere dell'ingegno di carattere creativo appartenenti alle arti figurative, escludendo i casi in cui è assente l'intento speculativo, compresi quelli di plusvalenza relativa a beni acquisiti per successione o donazione, nonché esonerando i medesimi da ogni forma dichiarativa di carattere patrimoniale*”.



IMPOSTE INDIRETTE

Tassazione preliminare con registro non superiore al definitivo

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

The banner features the Euroconference and TeamSystem logos. It promotes a masterclass on sustainability (SOSTENIBILITÀ) consisting of four half-days. The text 'Gli strumenti per un futuro sostenibile' is displayed, along with a link 'Scopri di più >'. A woman holding a laptop is shown on the right side of the banner.

La tassazione, ai fini dell'imposta sul registro, del **contratto preliminare di compravendita immobiliare** **non può eccedere l'imposta dovuta** sul successivo **atto di trasferimento del bene**. Inoltre, la previsione nel **preliminare del pagamento di una caparra** (o di un **acconto escluso da Iva**) comporta, in ogni caso, l'applicazione dell'imposta proporzionale **dello 0,5%**. È quanto emerge dalle modifiche apportate alla nota all'[articolo 10, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986](#), a seguito del D.Lgs. 139/2024 (attuativo della riforma fiscale) con decorrenza dal **prossimo 1.1.2025**.

Allo stato attuale, la tassazione del contratto preliminare, ai fini dell'imposta di registro, avviene con il **pagamento dell'imposta fissa di euro 200 per la sua registrazione**, e dell'eventuale pagamento dell'imposta proporzionale in presenza di **somme di denaro corrisposte dal promissario acquirente**. In particolare, la citata nota all'[articolo 10, della Tariffa](#), stabilisce che, se il **contratto preliminare prevede il pagamento di**:

- una **caparra confirmatoria** è dovuta l'imposta di registro nella **misura dello 0,5%** (articolo 6 della stessa Tariffa);
- un **acconto** (non soggetto ad Iva), è dovuta l'imposta di registro nella **misura del 3%** (articolo 9 della stessa Tariffa).

In entrambe le ipotesi, **l'imposta proporzionale pagata in sede di preliminare si scomputa dall'imposta principale** dovuta sul **contratto definitivo di compravendita**. Ed in tale contesto sorge il problema della gestione dell'eventuale **eccedenza dell'imposta di registro** corrisposta in sede di contatto preliminare, rispetto all'**imposta principale dovuta sull'atto definitivo** (si pensi, ad esempio, all'acquisto con **agevolazione prima casa**, con contestuale applicazione del regime del prezzo-valore che consente di **applicare l'imposta sul valore catastale e non sul prezzo**). In tal caso, la prassi notarile (Studio del Notariato n. 185-2011/T) ha ritenuto non corretto applicare l'imposta **proporzionale sulla caparra o sull'aconto pagato all'atto del preliminare**, laddove il successivo rogito di vendita sia **soggetto ad imposta fissa** o, comunque, ad **un'imposizione inferiore**. Purtroppo, l'Agenzia delle entrate non ha mai consentito di **tassare in misura inferiore** il contratto preliminare, qualora l'atto definitivo sconti **un'imposta inferiore**, ma ha ammesso il **diritto al rimborso dell'eccedenza**. Infatti, a proposito



dell'agevolazione prevista per l'acquisto di case di abitazione con i requisiti prima casa da parte dei **giovani under 36** ([articolo 64, comma 6, D.L. 73/2021](#)), la [circolare n. 12/E/2021](#), ha affermato che, in questa situazione, **è possibile**, dopo la stipula del contratto definitivo, presentare **un'istanza di rimborso** per il **recupero dell'imposta proporzionale versata per l'acconto o la caparra**.

Con l'approvazione del D.Lgs. 139/2024, sono state introdotte **due importanti novità**:

- la previsione nel preliminare del **pagamento di una caparra o di un acconto** non soggetto ad Iva comporta, in ogni caso, il **pagamento dell'imposta proporzionale dello 0,5%**. Viene in tal modo eliminata la distinzione presente oggi nella misura dell'imposta, **in funzione del titolo giuridico attribuito alla somma corrisposta**;
- la tassazione del **contratto preliminare deve avvenire in prospettiva** dell'imposta dovuta nel contratto definitivo. Ciò significa che, se quest'ultimo è soggetto ad **un'imposizione inferiore rispetto all'imposta dovuta sul preliminare**, all'atto della registrazione di quest'ultimo è necessario applicare **tale minore imposta**, evitando in questo modo di costringere il contribuente a richiedere il rimborso dell'eccedenza.

Come anticipato, le novità descritte troveranno applicazione a **partire dal prossimo 1.1.2025**, e quindi sugli **atti formati e sottoposti a registrazione a partire da tale data**.