

## Circolare n° 10/2023

A TUTTI I SIGNORI CLIENTI  
LORO SEDI

Milano, 6 settembre 2023

### Sommario

<i>Notiziario mese di settembre</i> .....	2
<i>Principali scadenze dal 16 settembre al 15 ottobre 2023</i> .....	3
<b>APPROFONDIMENTO 1: SCADE IL PROSSIMO 30 SETTEMBRE IL TERMINE PER CHIEDERE IL RIMBORSO DELL'IVA ASSOLTA IN ALTRI PAESI EUROPEI</b> .....	5
<b>APPROFONDIMENTO 2 : PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI</b> .....	8
<b>APPROFONDIMENTO 3: L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI LEGALI DI MORA PER I TARDIVI PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI</b> .....	10
<b>APPROFONDIMENTO 4 : È DETRAIBILE L'IVA SULL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ABITATIVO DESTINATO AD ATTIVITÀ D'IMPRESA</b> .....	12
<b>APPROFONDIMENTO 5: APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL "SUPERBONUS"</b> .....	14
<b>APPROFONDIMENTO 6: IL 30 SETTEMBRE 2023 SCADE IL TERMINE PER ASSEGNAZIONI, CESSIONI E TRASFORMAZIONI AGEVOLATE</b> .....	16
<b>APPROFONDIMENTO 7: USCITA DELLA SVIZZERA DALLA BLACK LIST: NOVITÀ DEL D.M. 20 LUGLIO 2023 ....</b>	18
<b>APPROFONDIMENTO 8: LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORO DEI TERRENI</b> .....	22

**Notiziario mese di settembre****AIUTI ALLE AZIENDE AGRICOLE**

Con Decreto del 22 maggio 2023 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 2023 del 31 agosto il Ministero dell'agricoltura disciplina:

- i contributi per il pagamento dei premi assicurativi;
- gli interventi compensativi *ex-post* dei danni subiti nel settore agricolo, nelle aree colpite da avversità atmosferiche assimilabili a calamità naturali.

**(Ministero dell'Agricoltura - Decreto del 22 maggio 2023)**

**AIUTI DI STATO TRANSIZIONE ENERGETICA NEL SETTORE INDUSTRIALE:  
DOMANDE ENTRO L'8 SETTEMBRE**

Con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica del 10 agosto 2023, sono stati definiti i termini e le modalità di presentazione delle domande di accesso agli aiuti del Fondo e di valutazione delle stesse, per le imprese che operano in uno dei settori industriali.

**(Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica decreto del 10 agosto 2023)**

**BANDO MARCHI +**

Con avviso n. 359 di agosto 2023 il Mimit pubblica le regole per la misura agevolativa nota come Marchi +.

**(Mimit - avviso n. 359 di agosto 2023)**

**MISURA INVESTIMENTI SOSTENIBILI**

Con Decreto direttoriale del 29 agosto il Mimit fissa termini e modalità delle domande della misura investimenti sostenibili 4.0 per le pmi del Mezzogiorno.

**(Mimit - Decreto direttoriale del 29 agosto 2023)**

**VOUCHER CONSULENZA INNOVAZIONE**

Con Decreto direttoriale del 29 agosto sono stati prorogati i termini per la presentazione delle domande di iscrizione all'elenco MIMIT dei manager qualificati e delle società di consulenza abilitati allo svolgimento degli incarichi manageriali oggetto delle agevolazioni.

Le domande potranno essere inviate, accedendo alla procedura informatica, entro le ore 17.00 del 5 ottobre 2023.

**(Mimit - Decreto direttoriale del 29 agosto 2023)**

**Principali scadenze dal 16 settembre al 15 ottobre 2023**

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 settembre al 15 ottobre 2023, con il commento dei termini di prossima scadenza.

***Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/201***

**SCADENZE FISSE****18  
settembre****Versamenti Iva mensili**

Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di agosto. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.

**Versamento dei contributi Inps**

Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di agosto, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.

**Versamento delle ritenute alla fonte**

Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese di agosto:

- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef;
- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;
- sui redditi di lavoro autonomo;
- sulle provvigioni;
- sui redditi di capitale;
- sui redditi diversi;
- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia.

**Versamento ritenute da parte condomini**

Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese di agosto riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.

**ACCISE - Versamento imposta**

Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese di agosto.

<b>25</b> settembre	<b>Presentazione elenchi Intrastat mensili</b> Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese di agosto.
<b>2</b> ottobre	<b>Comunicazione telematica liquidazione periodica Iva (II trimestre 2023)</b> Scade oggi il termine per la presentazione telematica della LiPe relativa al II trimestre 2023, sia per i contribuenti mensili sia per i contribuenti trimestrali.  <b>Presentazione elenchi Intra 12 mensili</b> Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di luglio.  <b>Presentazione del modello Uniemens Individuale</b> Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di agosto.  <b>Imposta di bollo</b> Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo complessivamente di importo superiore a euro 5.000 relativa alle fatture elettroniche emesse nel primo e nel secondo trimestre 2023 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di 2 euro. Nel caso nei primi 2 trimestri l'imposta di bollo sia complessivamente di importo inferiore a 5.000 euro, la scadenza di versamento è fissata al 30 novembre 2023.  <b>Sistema Tessera Sanitaria (STS)</b> Ultimo giorno utile per la trasmissione al Sistema Tessera Sanitaria dei dati delle spese sanitarie riferite al primo semestre 2023 (1° gennaio 2023 – 30 giugno 2023).
<b>15</b> ottobre	<b>Registrazioni contabili</b> Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.  <b>Fatturazione differita</b> Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.  <b>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</b> Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.

**APPROFONDIMENTO 1: SCADE IL PROSSIMO 30 SETTEMBRE IL TERMINE PER CHIEDERE IL RIMBORSO DELL'IVA ASSOLTA IN ALTRI PAESI EUROPEI**

Le imprese che sostengono costi in Paesi aderenti all'Unione Europea possono recuperare l'Iva pagata a fornitori comunitari su acquisti di prodotti e servizi ivi conclusi, con la presentazione di apposite istanze di rimborso, secondo il disposto della Direttiva 2008/9/UE.

Unitamente al contenuto della citata Direttiva il rimborso dell'Iva sostenuta nella Comunità Europea è disciplinato da norme del singolo Stato (per l'Italia, le regole sono contenute nell'articolo 38-bis1, D.P.R. 633/1972 e nel correlato provvedimento direttoriale datato 29 aprile 2010 per quanto riguarda i Paesi *extra* UE con i quali sussistono rapporti di reciprocità).



Entro il termine del prossimo 30 settembre 2023 sarà quindi possibile presentare in via telematica all'Agenzia delle entrate (l'ufficio competente a gestire il rimborso è il Centro Operativo di Pescara) l'istanza per il rimborso dell'Iva assolta in altro Stato membro nell'anno 2022.

Data entro la quale presentare istanza	30 settembre 2023
--	-------------------

Le istanze di rimborso devono essere presentate esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate (Entratel o Fisconline a seconda del canale a cui si è abilitati):

- tramite gli incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni di cui all'articolo 3, comma 2-bis, e articolo 3, D.P.R. 322/1998;
- avvalendosi di soggetti delegati in possesso di adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa;
- tramite le camere di commercio italiane all'estero che abbiano ottenuto il riconoscimento governativo di cui alla Legge 518/1970.

Obbligo di invio telematico delle istanze	Entratel
	Fisconline



Il 30 settembre 2023 costituisce anche il termine ultimo per la presentazione delle istanze di correzione di precedenti richieste presentate dal contribuente e contenenti errori.

Il predetto termine del 30 settembre per la presentazione dell'istanza di rimborso ha natura decadenziale (Corte di Giustizia UE causa C-294/11 del 21 giugno 2012) e per tale adempimento non è possibile invocare il disposto dell'articolo 7, comma 1, lettera h), D.L. 70/2011 che rinvia al primo giorno

lavorativo successivo i termini per gli adempimenti fiscali che scadono di sabato o in un giorno festivo (*news* Agenzia delle entrate del 12 settembre 2018).

### Ambito soggettivo

L'adempimento in rassegna interessa i soggetti passivi stabiliti in Italia che hanno assolto l'Iva in un altro Stato membro dell'Unione Europea per acquisti e importazioni, a condizione che, nel periodo di riferimento, il soggetto passivo:

- effettui operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione Iva in Italia, tenuto conto che, in caso di applicazione del *pro rata*, il rimborso è riconosciuto in ragione della percentuale di detrazione Iva applicata;
- non abbia la sede della propria attività economica nello stato membro di rimborso;
- non possieda nello stato membro di rimborso una stabile organizzazione dalla quale siano effettuate operazioni commerciali oppure;
- non possieda un indirizzo permanente (o la residenza abituale) nello Stato membro di rimborso;
- non abbia effettuato operazioni territorialmente rilevanti nello Stato membro di rimborso, salvo che si tratti:
  - di prestazioni di trasporto e relativi servizi accessori non imponibili Iva nonché;
  - di operazioni soggette a Iva con il meccanismo del *reverse charge*.

Non preclude il diritto al rimborso la circostanza che il soggetto passivo richiedente:

- abbia nominato, nello Stato membro di rimborso, un rappresentante fiscale ai fini Iva (Corte di Giustizia UE causa C-323/12 del 6 dicembre 2014);
- avrebbe dovuto essere identificato ai fini Iva nello stato membro di rimborso (Corte di Giustizia UE causa C-242/19 dell'11 giugno 2020).

### Soggetti esclusi

Il rimborso dell'Iva assolta in altri stati membri è escluso qualora, nel periodo di riferimento, il soggetto passivo:

- non ha svolto alcuna attività di impresa, arte o professione;
- ha effettuato solamente operazioni esenti o non soggette a Iva che non conferiscono il diritto alla detrazione;
- si è avvalso del regime dei contribuenti "*minimi*" ex articolo 1, comma 96-117, L. 244/2007;
- si è avvalso del regime forfetario per gli autonomi di cui alla L. 190/2014 o del regime di vantaggio di cui al D.L. 98/2011;
- si è avvalso del regime speciale dei produttori agricoli ex articolo 34, D.P.R. 633/1972.

### Ambito oggettivo

In generale rientrano tra quelle che danno diritto al rimborso, le seguenti operazioni relative all'acquisto e all'importazione di beni e servizi eseguite nello Stato membro estero:

- le prestazioni di servizi su beni immobili che si trovano nello Stato membro;
- le prestazioni di ristorazione e *catering* svolte nello Stato membro;
- le prestazioni di servizi per l'accesso a fiere e manifestazioni culturali;
- i servizi di noleggio di mezzi di trasporto;
- il trasporto di persone nello Stato membro.

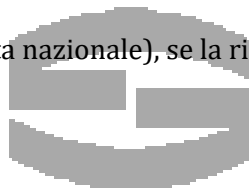
La sezione del sito dell'Agenzia delle entrate destinata all'istanza di rimborso è disponibile al *link*:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/rimborsi/iva-rimborsi-ue-soggetti-residenti/schedai\\_rimborsi\\_iva\\_ue\\_residenti](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/rimborsi/iva-rimborsi-ue-soggetti-residenti/schedai_rimborsi_iva_ue_residenti)

### Importo minimo del rimborso

L'importo dell'Iva che forma oggetto della richiesta di rimborso non può essere inferiore:

- a 400 euro (o al controvalore in moneta nazionale), se la richiesta si riferisce a un periodo inferiore a un anno civile, ma non a tre mesi;
- a 50 euro (o al controvalore in moneta nazionale), se la richiesta si riferisce a un anno civile o alla parte residua di un anno civile.



### Rimborso da parte di Stato estero

L'istanza va presentata distintamente per ogni periodo di imposta. L'Agenzia delle entrate ricevuta l'istanza provvederà a inoltrarla, entro 15 giorni, allo Stato membro al quale richiedere il rimborso; sarà tale Stato, secondo la propria disciplina vigente, a provvedere all'esecuzione del pagamento.

Lo Stato membro che riceve la richiesta di rimborso può richiedere al contribuente maggiori informazioni, ma deve in ogni caso notificare al richiedente la propria decisione di eseguire o meno il rimborso entro 4 mesi dalla ricezione dell'istanza da parte dell'Agenzia delle entrate; una volta approvata la richiesta di rimborso lo stesso deve essere eseguito entro 10 giorni da tale data.



In presenza di cause ostative l'ufficio dell'Agenzia delle entrate non inoltrerà l'istanza al competente ufficio dello Stato estero emettendo, invece, un provvedimento di rifiuto motivato, avverso il quale è ammesso ricorso.

**APPROFONDIMENTO 2 : PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI**

L'articolo 24, D.L. 104/2023 ha previsto la proroga del termine dal 30 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 per completare i lavori sugli edifici unifamiliari e fruire del *superbonus* nella misura del 110%, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.

**Il recente chiarimento dell'Agenzia delle entrate**

Da più parti, imprese e professionisti interessati agli interventi che danno diritto al *superbonus* si chiedevano se potere beneficiare del *superbonus* (energetico o sismico) sugli edifici unifamiliari per le spese sostenute dopo il 1° ottobre 2022, qualora vi fossero dei maggiori costi sostenuti successivamente all'attestazione del direttore dei lavori del rispetto del requisito del 30% dell'intervento complessivo che dava titolo per la fruizione dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente alla predetta data.

L'Agenzia delle entrate, seppure con ampio ritardo, nella circolare n.17/E del 26 giugno 2023 nel paragrafo "Edificio unifamiliare e immobili funzionalmente indipendenti" ha affermato che:

*"Per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute entro il 30 settembre 2023 (termine oggi prorogato al 31 dicembre 2023) a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non rientranti nel Superbonus. Tale condizione si considerata rispettata anche se l'ammontare corrispondente all'intervento complessivo aumenti a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un aumento dei costi riferiti all'intervento complessivo iniziale, e tali circostanze determinino la riduzione della predetta percentuale. Restano, invece, escluse dal superbonus le spese riconducibili a nuovi interventi, non inizialmente previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari ai fini del completamento dello stesso. Come più volte chiarito, per le spese relative a tali nuovi interventi è possibile avvalersi delle detrazioni eventualmente spettanti in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di efficientamento energetico, in presenza dei requisiti previsti dalle relative discipline agevolative, nei limiti di spesa ivi previsti".*

Sostanzialmente, qualora vi siano spese relative a nuovi interventi non previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari al completamento dello stesso, le stesse spese potranno beneficiare delle detrazioni "ordinarie" (*bonus casa, ecobonus o sismabonus*) nel rispetto degli adempimenti previsti e non potranno essere agevolate ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.





Particolare attenzione dovrà pertanto essere posta dal soggetto che apporrà il visto di conformità, al fine di verificare la spettanza dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente al 30 settembre 2022.



### APPROFONDIMENTO 3: L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI LEGALI DI MORA PER I TARDIVI PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI

Il Mef ha comunicato il saggio degli interessi moratori, ai sensi dell'articolo 5, comma 2 D.Lgs. 231/2002, da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali per il periodo 1° luglio 2023 – 31 dicembre 2023. La decorrenza automatica degli interessi moratori è prevista dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento, senza che sia necessaria la costituzione in mora.

#### Le transazioni commerciali e la scadenza dei termini di pagamento

Gli interessi moratori si applicano alle transazioni commerciali, intese come i contratti tra imprese ovvero tra imprese e pubbliche amministrazioni che comportano la consegna di merci o la prestazione di servizi contro il pagamento di un prezzo.

Gli interessi moratori nei rapporti commerciali fra imprenditori (quindi, impresa con impresa, professionista con impresa o professionista con professionista) decorrono dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento:

- qualora non vi sia un accordo contrattuale sulla scadenza di pagamento, decorsi 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento (se la fattura è anticipata, decorsi 30 giorni dalla successiva data di consegna/spedizione per le vendite di beni e dalla successiva data di ultimazione dell'incarico per le prestazioni di servizi);
- qualora vi sia un accordo verbale sulla scadenza di pagamento, il termine può essere portato a 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento;
- qualora vi sia un accordo scritto sulla scadenza di pagamento, il termine può essere portato anche oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento, purché l'allungamento non risulti iniquo per il creditore.

Gli interessi moratori nei rapporti commerciali fra imprenditore e pubblica amministrazione decorrono, invece, dal trentunesimo giorno successivo al ricevimento della fattura da parte dell'ente pubblico ovvero dal sessantunesimo giorno successivo al ricevimento della fattura qualora sia pattuito tra le parti il termine di pagamento in 60 giorni e l'accordo di allungamento sia giustificato dalla natura o dall'oggetto del contratto o dalle circostanze esistenti al momento della sua conclusione.

#### Il calcolo degli interessi moratori

Gli interessi moratori possono essere:

- interessi legali di mora, che vengono definiti semestralmente dal Mef sulla base del saggio di interesse applicato dalla Banca centrale europea maggiorato di 8 punti percentuali;
- interessi concordati dalle imprese in fase contrattuale, prima del mancato pagamento.

Vanno calcolati sulla somma che doveva essere pagata entro il termine contrattuale o legale di pagamento, al lordo di eventuali imposte, dazi, tasse od oneri indicati nella fattura o nella richiesta equivalente di pagamento.

Nella tabella che segue sono individuati i tassi di interesse di mora applicabili dal 2020 a oggi, per i giorni di ritardato pagamento nelle transazioni commerciali (per il secondo semestre 2023, il comunicato Mef è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 165 del 17 luglio 2023):

Periodo	Saggio	Tasso di interesse annuo
1° semestre 2020	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2020	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2021	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2021	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2022	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2022	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2023	2,50%	2,50% + 8% = 10,50%
2° semestre 2023	4,00%	4,00% + 8% = 12,00%

### Gli aspetti contabili

Sotto il profilo contabile le imprese non possono esimersi dal rilevare gli interessi moratori, anche se non vi è l'intenzione di richiederne il pagamento al cliente (la pratica operativa consiglia per importi ridotti di non sollecitarne l'incasso per non compromettere i rapporti commerciali).

L'iscrizione contabile degli interessi attivi moratori va effettuata al valore presumibile di realizzazione, imputando a conto economico la quota maturata di competenza (con contropartita il credito per interessi attivi maturati) ed eventualmente effettuando un accantonamento ad uno specifico fondo svalutazione del credito qualora l'incasso sia ritenuto improbabile. Il creditore potrà stralciare il credito per interessi di mora maturati solo dopo aver comunicato che rimette il debito al proprio debitore ai sensi dell'articolo 1236, cod. civ..

L'iscrizione contabile degli interessi passivi moratori va effettuata, invece, al valore nominale imputando a conto economico la quota maturata di competenza (con contropartita il debito per interessi passivi maturati).

**APPROFONDIMENTO 4 : È DETRAIBILE L'IVA SULL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ABITATIVO DESTINATO AD ATTIVITÀ D'IMPRESA**

Con la risposta a **interpello n. 392 del 24 luglio 2023**, l'Agenzia delle entrate ha ribadito che risulta detraibile l'Iva assolta all'acquisto di un immobile abitativo destinato alla locazione turistica in quanto attività imponibile ai fini Iva.

Alla luce della normativa interna il principio affermato nel recente adempimento di prassi dall'amministrazione finanziaria risulta tutt'altro che scontato posto che il vigente articolo 19-*bis*1 lettera i), D.P.R. 633/1972 afferma che non è oggettivamente detraibile l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati abitativi, salvo che per le seguenti due specifiche eccezioni:

- per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione dei fabbricati;
- per le imprese che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8 dell'articolo 10, D.P.R. 633/1972e che applicano il *pro rata* di detrazione dell'Iva.

**Il caso**

Nel caso specifico una società sosteneva di svolgere una vera e propria attività commerciale di locazione a uso turistico, il cui scopo non solo era l'impiego del bene con finalità locative, ma era anche quello di offrire una serie di servizi accessori quali la pulizia dei locali ed il cambio della biancheria.

Si trattava, pertanto, di una vera e propria attività d'impresa, le cui operazioni attive venivano assoggettate ad aliquota Iva del 10% in quanto la locazione dell'immobile era qualificabile come prestazione relativa ad una struttura ricettiva (così prevede il n. 120 della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, che tra le varie ipotesi contempla, appunto, le case e gli appartamenti per vacanze)

Nel sostenere quindi che al caso descritto non si rende applicabile la limitazione oggettiva alla detrazione dell'Iva di cui al citato articolo 19-*bis*1, lettera I), D.P.R. 633/1972 la citata risposta a interpello n. 392/E/2023 richiama quanto affermato nella precedente risoluzione n. 18/E/2012 nella quale l'Agenzia delle entrate afferma che *"gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affittacamere, ecc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad Iva, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua di fabbricati strumentali per natura"*. Risulta di conseguenza detraibile l'imposta assolta sui lavori di ristrutturazione di un immobile abitativo (classificato in categoria catastale A/2), ma in concreto utilizzato per lo svolgimento di un'attività di affittacamere e casa vacanze, in quanto trattasi di un bene strumentale.

L'Agenzia delle entrate, quindi, dopo aver ricordato che la norma di indetraibilità oggettiva di cui all'articolo 19-*bis*1, lettera i), D.P.R. 633/1972 ha lo scopo di evitare indebite detrazioni d'imposta nei casi in cui l'acquisto abbia ad oggetto beni e servizi relativi a detti beni, suscettibili di essere utilizzati

promiscuamente sia per l'attività d'impresa sia per finalità estranee alla stessa, ritiene che l'Iva assolta sull'acquisto sia detraibile da parte della società.

Dai richiamati chiarimenti di pressì emerge quindi che ciò che rileva per riconoscere il diritto alla detrazione dell'imposta assolta sull'acquisto dell'immobile abitativo non è tanto la sua classificazione catastale (principio sostenuto dalla stessa Agenzia delle entrate in più occasioni), bensì la sua concreta destinazione (a tal proposito si vedano i principi affermati nelle sentenze n. 11333/2020 e n. 4606/2016 della Suprema Corte di Cassazione).



**APPROFONDIMENTO 5: APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL "SUPERBONUS"**

Con il Decreto del Mef datato 31 luglio 2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 agosto 2023) sono state fissate le regole e le modalità per richiedere il contributo destinato ai soggetti a basso reddito che stanno beneficiando del cosiddetto "superbonus".

**Il contributo**

L'articolo 9, comma 3, D.L. 176/2022, dopo aver ridotto gli effetti del superbonus applicabile a partire dal 2023 (principalmente in questa sede interessa il fatto che la misura della detrazione sia passata dal 110% al 90%), ha introdotto uno specifico contributo a favore dei soggetti a basso reddito, rinviando ad un successivo decreto le regole operative, al fine di compensare in capo a tali soggetti la contrazione del beneficio.

Il contributo è erogato alle persone fisiche che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, sostengono spese riferibili al "superbonus" per gli interventi su edifici interamente posseduti composti da due a quattro unità immobiliari, o su parti comuni di edifici condominiali, o sulle singole unità immobiliari (oggetto di interventi "trainati") site all'interno dei predetti edifici o condomini, ovvero ancora su edifici unifamiliari o su singole unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari. Le condizioni per fruire del bonus sono le seguenti:

- che il richiedente abbia un reddito di riferimento nell'anno precedente non superiore a 15.000 euro;
- che il richiedente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, ovvero, per gli interventi effettuati dai condomini, sull'unità immobiliare facente parte del condominio;
- che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del richiedente.

Il contributo è determinato in relazione alle spese agevolabili sostenute direttamente dal richiedente, ovvero, per gli interventi condominiali, imputate al medesimo, entro un limite massimo di spesa di 96.000 euro (in caso di più contitolari dell'immobile il tetto di spesa va ripartito tra i soggetti beneficiari); il contributo viene calcolato limitatamente alle spese per le quali i bonifici siano effettuati tra il 1° gennaio ed il 31 ottobre 2023.

L'importo del contributo che viene concesso non può essere superiore al 10% delle spese sostenute ammesse al *superbonus*, tenendo comunque conto dell'ammontare complessivo delle spese stanziato, pari a 20 milioni di euro (quindi, se saranno molte le istanze presentate, il contributo potrebbe essere corrispondentemente rideterminato al ribasso).

L'ammontare effettivo del contributo spettante, pertanto, sarà noto solo dopo la presentazione delle istanze (e sarà fissato con uno specifico provvedimento ministeriale).

Il contributo spettante verrà erogato con bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal contribuente nell'istanza e non sarà rilevante fiscalmente.

Il decreto fissa anche il termine entro il quale l'istanza dovrà essere presentata, esclusivamente in forma telematica (avvalendosi eventualmente anche di intermediari abilitati): il 31 ottobre 2023.

Le modalità di compilazione ed il contenuto dell'istanza saranno definite con apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate (che sarà emanato entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto, avvenuta come detto il 25 agosto scorso).



**APPROFONDIMENTO 6: IL 30 SETTEMBRE 2023 SCADE IL TERMINE PER ASSEGNAZIONI, CESSIONI E TRASFORMAZIONI AGEVOLATE**

La Legge di Bilancio 2023 (L. 197/2022) ha introdotto un regime fiscale agevolato di carattere temporaneo per consentire alle società la possibilità di far fuoriuscire i beni dell'impresa (immobili e beni mobili registrati), ampiamente commentata nelle precedenti informative.

In questa sede si intende rammentare che il termine ultimo per beneficiare di tali istituti, tramite stipula per relativo atto (di assegnazione o cessione dei beni, ovvero di trasformazione della società) è fissato al prossimo **30 settembre 2023**.

La disciplina è di sicuro interesse in quanto è possibile far fuoriuscire i beni dalla sfera dell'impresa con un carico tributario molto più leggero rispetto a quello che ordinariamente si verrebbe a generare; va infatti ricordato che la fuoriuscita del bene dall'impresa comporta normalmente l'emersione di plusvalenze tassabili.

Tale provvedimento è di particolare *appeal* (ma non solo) per le società che ricadono (o rischiano di ricadere) nella disciplina delle società di comodo.

### Le agevolazioni

Quelle applicabili sino al 30 settembre 2023 sono delle previsioni agevolate di carattere temporaneo per consentire:

- l'assegnazione agevolata dei beni della società; tale operazione, nei fatti, è una distribuzione ai soci di capitale, di riserve di capitale, di utili ovvero di riserve di utili mediante l'attribuzione di un bene in luogo del denaro. La disciplina è applicabile anche nel caso di recesso, riduzione del capitale esuberante o di liquidazione;
- la cessione agevolata ai soci;
- la trasformazione in società semplici delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni immobili (in questo caso la società rimane attiva e i beni permangono in possesso della società medesima; la società semplice, non essendo soggetto esercente attività d'impresa, esula dalla disciplina delle società di comodo).

In particolare, i beni che possono formare oggetto di assegnazione e cessione agevolata ai soci sono:

- i beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, vale a dire diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa (quelli impiegati direttamente nell'attività); è quindi agevolabile la fuoriuscita dei fabbricati abitativi, dei fabbricati strumentali (solo se tenuti a disposizione e non utilizzati, ovvero locati) e i beni merce (acquistati o costruiti al fine della rivendita);
- i beni mobili iscritti in pubblici registri, non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.



Se il fabbricato strumentale è impiegato nell'attività da parte della società, i provvedimenti agevolati non sono applicabili.

L'agevolazione in questione si traduce nella facoltà della società di assegnare o cedere i beni ai soci: mediante l'assolvimento di **un'imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'Irap pari **all'8%**, ovvero al 10,5% per le società considerate non operative o in perdita sistematica in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione. L'imposta sostitutiva deve essere pagata per il 60% entro il 30 settembre 2023, e per il restante 40% non oltre il 30 novembre 2023;

- l'imposta sostitutiva va applicata su una base imponibile determinata sulla differenza tra il valore normale del bene assegnato ed il suo costo fiscalmente riconosciuto. Per l'assegnazione dei beni immobili la società può determinare il valore normale (in deroga all'articolo 9, Tuir), su **base catastale**, applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dalla normativa sull'imposta di registro. Nella diversa ipotesi di cessione dei medesimi beni immobili, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione - se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9, Tuir, o al valore catastale determinato come sopra precisato - è computato in misura, comunque, non inferiore al maggiore dei due;
- sono inoltre previste delle riduzioni nell'applicazione sia **dell'imposta di registro** quanto delle imposte **ipotecaria a catastale** dovute nel caso di trasferimento dell'immobile. In particolare, l'imposta di registro proporzionale è ridotta alla metà e le imposte ipocatastali, ove applicabili in misura proporzionale, sono dovute in misura fissa.

Chi non l'avesse già fatto in precedenza, vista l'imminente scadenza del 30 settembre, data entro la quale occorre provvedere ad azionare tali provvedimenti, è necessario che valuti repentinamente tali opportunità, contattando lo Studio per le considerazioni del caso.

## APPROFONDIMENTO 7: USCITA DELLA SVIZZERA DALLA BLACK LIST: NOVITÀ DEL D.M. 20 LUGLIO 2023

È stato pubblicato, sulla G.U. n. 175 del 28 luglio 2023, il D.M. 20 luglio 2023 che elimina la Confederazione elvetica dalla *black list* delle persone fisiche di cui al D.M. 4 maggio 1999. L'efficacia della disposizione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in corso del quale è avvenuta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: la Svizzera sarà quindi esclusa dall'elenco contenuto nel D.M. 4 maggio 1999 a partire dal prossimo 1° gennaio 2024. Nel prosieguo della presente informativa verranno esaminati gli effetti positivi per i contribuenti a seguito dell'uscita della Svizzera dalla *black list*, vale a dire:

1. onere dell'amministrazione finanziaria di provare il trasferimento fittizio in Svizzera;
2. sanzioni ordinarie non più raddoppiate su monitoraggio fiscale;
3. inapplicabilità di alcune presunzioni fiscali.

### Premessa

La normativa tributaria nazionale prevede, come noto, talune disposizioni di sfavore indirizzate, tra l'altro, alle persone fisiche che risiedono in Stati considerati a fiscalità privilegiata in quanto inclusi nell'elenco di cui al D.M. 4 maggio 1999.

### N.B.

Il D.M. 4 maggio 1999 contiene l'elenco degli Stati o territori per i quali opera la presunzione relativa di residenza fiscale delle persone fisiche, prevista dall'articolo 2, comma 2-*bis*, Tuir, in virtù del quale si considerano residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e trasferiti in Stati o territori con regime fiscale agevolato, spesso chiamati "*paradisi fiscali*", in cui non c'è un adeguato scambio di informazioni con l'Amministrazione finanziaria (c.d. territori *black list*)

La seguente tabella riporta gli Stati o territori per i quali opera la presunzione relativa di residenza delle persone fisiche.

Stati fiscalmente privilegiati ai fini Irpef in vigore sino al 2023				
Alderney	Costa Rica	Isole Cook	Nauru	Svizzera
Andorra	Dominica	Isole Marshall	Niue	Taiwan
Anguilla	Emirati Arabi Uniti	Isole Vergini Britanniche	Oman	Tonga
Antigua e Barbuda	Ecuador	Jersey	Panama	Turks e Caicos
Antille Olandesi	Filippine	Libano	Polinesia Francese	Tuvalu
Aruba	Gibilterra	Liberia	Monaco	Uruguay
Bahamas	Gibuti	Liechtenstein	Sark	Vanuatu
Bahreïn	Grenada	Macao	Seicelle	Samoa
Barbados	Guernsey	Malaysia	Singapore	

Belize	Hong Kong	Maldive	Saint Kitts e Nevis	
Bermuda	Isola di Man	Mauritius	Saint Lucia	
Brunei	Isole Cayman	Monserrat	Saint Vincent e Grenadine	

L'elenco contenuto nel D.M. 4 maggio 1999 è stata redatto nel rispetto dei seguenti criteri (circolare n. 140/E/1999), ovvero:

**N.B.**

- bassa o inesistente forma di tassazione personale, tenuto conto delle aliquote d'imposta nominali, alle modalità di formazione della base imponibile, di eventuali regimi agevolativi, nonché di detrazioni d'imposta e deduzioni dal reddito complessivo;
- grado di trasparenza e di collaborazione informativa al fine di delineare, con riguardo anche alla situazione bancaria, l'effettività delle posizioni economico-fiscali;
- poteri e modalità di accertamento dell'Amministrazione finanziaria locale

### Eliminazione della Svizzera dal 2024

In continuità con il processo di "normalizzazione" dei rapporti tra Italia e Svizzera - iniziato con la firma del 23 febbraio 2015 del documento *Roadmap on the way forward in fiscal and financial Issues between Italy and Switzerland* - con il recente decreto del 20 luglio 2023 del Mef, pubblicato il 28 luglio 2023 sulla Gazzetta Ufficiale, è stata eliminata la confederazione elvetica dall'elenco degli stati *black list* delle persone fisiche di cui al citato decreto ministeriale del 4 maggio 1999.

**N.B.**

Ciò trova fondamento nel rafforzamento dei rapporti tra i 2 Stati (Italia e Svizzera), tradottosi nella ratifica dell'Accordo sui frontalieri del 23 dicembre 2020, avvenuta con la L. 83/2023, oltre che nelle nuove disposizioni in tema di scambio di informazioni sui redditi di lavoro dipendente prodotti da tali soggetti previste dell'articolo 7 dello stesso Accordo

### Decorrenza

L'efficacia della disposizione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in corso del quale è avvenuta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: la Svizzera sarà quindi esclusa dall'elenco contenuto nel D.M. 4 maggio 1999 a partire dal prossimo 1° gennaio 2024.

**N.B.**

Tuttavia, per tutto il periodo d'imposta di pubblicazione del Decreto (2023) restano ferme, ai sensi dell'articolo 12 della citata L. 83/2023, tutte le disposizioni dell'ordinamento nazionale, nonché ogni attività di accertamento effettuata in conformità di tali disposizioni.

### Principali effetti positivi per i contribuenti

Di seguito sono analizzati gli effetti positivi per i contribuenti a seguito dell'uscita della Svizzera dalla *black list*:

- onere di provare il trasferimento fittizio sull'amministrazione finanziaria;
- sanzioni ordinarie (non più raddoppiate) su monitoraggio fiscale;

- inapplicabilità di talune presunzioni fiscali.

### **Onere di provare il trasferimento fittizio sull'amministrazione finanziaria**

Con l'eliminazione della Svizzera dalla lista degli Stati *black list* delle persone fisiche si ha un primo effetto riguardante la residenza fiscale. Viene meno, infatti, a decorrere dal 2024, la presunzione di cui all'articolo 2 comma 2-*bis*, Tuir secondo cui si considerano residenti in Italia i cittadini italiani cancellati dall'Anagrafe della popolazione residente e trasferiti in stati o territori appartenenti alla lista del D.M. del 4 maggio 1999. Per effetto di tale novità, la prova dell'eventuale residenza italiana dovrà essere fornita direttamente dall'Amministrazione finanziaria.

**N.B.**

In caso di conflitto di residenza (caso di dual residence) continueranno ad essere applicate le regole previste dall'articolo 4 della convenzione Italia-Svizzera che individua i criteri di valutazione della residenza. Stando alla citata convenzione, qualora in sede di accertamento fosse contestata al Contribuente la residenza fiscale in Italia, la stessa dovrebbe essere appurata non tanto in virtù del dato formale dell'iscrizione anagrafica in Italia, quanto sulla base dei criteri stabiliti in Convenzione, valorizzando i fatti e le circostanze specifici quali, ad esempio, la disponibilità di un'abitazione permanente, i familiari, le sue relazioni personali ed economiche (risposta a interpello n. 173/E/2023)

### **Sanzioni ordinarie (non più raddoppiate) su monitoraggio fiscale**

L'eliminazione dalla *black list* italiana della Svizzera ha effetti anche sul regime sanzionatorio, prescritto dall'articolo 5 del DL 167/90, applicabile per i beni e le attività finanziarie non dichiarate nel quadro RW: dal 2024 non sarà più applicabile il raddoppio delle sanzioni (dal 6% al 30%), ma le sanzioni irrogate saranno quelle ordinarie (dal 3% al 15%).

**N.B.**

L'articolo 5, comma 2, D.L. 167/1990 stabilisce, infatti, che per le violazioni degli obblighi di monitoraggio fiscale è prevista una sanzione dal 3% al 15% dell'importo non dichiarato. Qualora le attività estere di natura finanziaria o gli investimenti siano detenuti in Paradisi fiscali, la sanzione è raddoppiata, e diviene dal 6% al 30% degli importi non dichiarati

### **Disapplicazione di talune presunzioni**

L'eliminazione dalla *black list* italiana della Svizzera comporta, a decorrere dal 2024, la disapplicazione delle seguenti presunzioni di carattere fiscale:

1. presunzione che le attività estere non dichiarate siano prodotte con redditi sottratti a tassazione;
2. presunzione legata al raddoppio in termini di accertamento per le sanzioni del quadro RW.

*Presunzione che le attività estere non dichiarate siano prodotte con redditi sottratti a tassazione*

Per effetto dell'esclusione della svizzera dai Paesi "black list" non verrà più applicata, a decorrere dal 2024, la presunzione di cui all'articolo 12, D.L. 78/2009, secondo cui gli investimenti e le attività finanziarie detenute in stati o territori a regime fiscale agevolato si considerano costituite, salvo prova contraria, con redditi sottratti a tassazione e, pertanto, sottoponibili a imposizione ai sensi della normativa tributaria nazionale.

**N.B.**

In questo caso, al pari di quanto già previsto per le violazioni connesse all'irregolare/omessa compilazione del quadro RW, le sanzioni contemplate dall'articolo 1, D.Lgs. 471/1997 - che puniscono le violazioni relative alla dichiarazione delle imposte sui redditi e dell'Irap - sono raddoppiate. Si può trattare, a seconda dei casi, delle sanzioni da dichiarazione infedele o da dichiarazione omessa, che sono quindi, rispettivamente, dal 180% al 360% delle imposte e dal 240% al 480% delle imposte

*Presunzione legata al raddoppio in termini di accertamento per le sanzioni del quadro RW*

Sempre per effetto dell'esclusione della svizzera dai territori a fiscalità privilegiata, non sarà più applicato, a decorrere dal 2024, il raddoppio dei termini:

- per l'accertamento delle imposte sui redditi e dell'Iva derivanti dalla presunzione di imponibilità dei possedimenti esteri e delle relative sanzioni;
- per la contestazione delle sanzioni di cui all'articolo 20, D.Lgs. 472/1997 relative al monitoraggio fiscale.

Si rammenta che, ai sensi del richiamato articolo 20, D.Lgs. 472/1997, l'atto di contestazione della sanzione deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di commissione della violazione. Tuttavia, ove le attività estere di natura finanziaria o gli investimenti siano detenuti in paradisi fiscali, le sanzioni prescritte possono essere contestate entro il termine dell'articolo 20, D.Lgs. 472/1997 raddoppiato, vale a dire entro il 31 dicembre del decimo anno successivo a quello di commissione della violazione (articolo 12, comma 2-ter, D.L. 78/2009).

**N.B.**

Si precisa che il momento di commissione della violazione coincide con il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere compilato il quadro RW

## APPROFONDIMENTO 8: LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORE DEI TERRENI

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.

Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

### La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, cod. civ. prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la numero 1), relativa a terreni e fabbricati.

- Secondo il documento Oic 16, tale voce può comprendere:
  - terreni (ad esempio: pertinenze fondiari degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
  - fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, *silos*, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie);
  - fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:
    - rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
    - sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
    - hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);
  - costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

### Il costo da iscriverne

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale Iva indetraibile ed al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

- i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;

- i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;
- gli onorari per la progettazione dell'immobile; i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, etc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "component approach". Così, cita il documento Oic 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore di quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

### L'ammortamento: individuazione del valore dell'area

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione.

Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.

Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non "cielo-terra", come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.

Il documento Oic 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per "adeguarsi" alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.

Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.

Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria, in base a quanto stabilito con D.L. 223/2006, che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

- alle aree occupate dalla costruzione;
- alle aree pertinenziali della medesima.
- Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente:
  - al 20% del costo del fabbricato; ovvero
  - al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.



Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati a una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso. Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20 o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.

Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.

### Esempio 1 L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.

Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

•

Diversi	a	Fornitore XY		122
Terreni			100	
Iva su acquisti			22	

La stessa contabilizzazione dovrà essere utilizzata nel caso in cui si acquistasse un terreno già edificato, ma con la presenza di un immobile che non rappresenti un bene strumentale funzionante; lo stesso



fabbricato, dunque, verrebbe poi demolito e, previa bonifica del terreno, si provvederà alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Le spese di demolizione e di bonifica vanno, in questo caso, a incrementare il costo dell'area che, come tale, non sarà ammortizzabile.

Pertanto, nel caso di acquisto del terreno con "rudere" per 800, con successive spese di demolizione e bonifica per 300 (affidate in appalto), ed ulteriori costi di costruzione del nuovo fabbricato per 600 (affidati in appalto), si avrebbe:

Diversi	a	Fornitore XY		976
Terreni			800	
Iva su acquisti			176	

Diversi	a	Fornitore XY		366
Terreni			300	
Iva su acquisti			66	

Diversi	a	Fornitore XY		732
Fabbricati			600	
Iva su acquisti			132	

## Esempio 2 L'acquisto del fabbricato già edificato

Nel caso in cui, invece, un'azienda acquisisca un fabbricato già edificato, risulta necessario (anche contabilmente) operare uno scorporo del valore intrinseco dell'area; tale valore, da collocare nella voce terreni, non sarà sottoposto ad alcun ammortamento.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 300 (la misura coincide con il valore fiscale del 30%).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
Iva su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		300
---------	---	------------------------	--	-----

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire.

Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.

### Esempio 3 L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

Diversi Fabbricati Industriali	a	Fornitore XY	1.000	1.220
Iva su acquisti			220	
Terreni	a	Fabbricati Industriali		200

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondente ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.

Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

Civile			Fiscale			Delta
Valore	%	Quota	Valore	%	Quota	
800,00	1,5	12,00	700,00	1,5	10,50	1,50
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.

Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo indeducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).

#### **Esempio 4** Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).

Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.

Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

Diversi	a Fornitore XY		610
Fabbricati Industriali		500	
Iva su acquisti		110	

#### **Esempio 5** Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.

In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

Diversi	a Fornitore XY		122
Terreni		100	
Iva su acquisti		22	

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

\* \* \* \*

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

Luca Galassi



Circolare informativa 10/2023 del 6 settembre 2023 – Pag. 28 di 28  
(fonte : Euroconference Spa)