

FISCO NEWS MARZO 2014 Roma il 10/04/2014

AREA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

- IVA

• **Detraibile l'IVA sugli acquisti di immobili strumentali locati**

- Per la Cassazione la locazione costituisce sfruttamento da qualificarsi come attività economica per ricavare introiti aventi carattere di stabilità
- La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 7032 depositata ieri, è intervenuta nuovamente sull'annosa questione della detraibilità dell'IVA sugli acquisti di immobili strumentali effettuati da **oggetti passivi e destinati alla locazione**. Nello specifico una società a responsabilità limitata aveva acquistato un centro commerciale già locato ed, in vigenza del regime *ante* DL 223/2006, aveva chiesto a rimborso l'IVA sull'acquisto, ritenendo l'**immobile un bene ammortizzabile**.
- L'Agenzia delle Entrate aveva dapprima negato il rimborso riqualificando il fabbricato come "bene merce" e, successivamente, aveva rettificato la dichiarazione **recuperando a tassazione** l'intera IVA detratta in quanto la società non svolgeva alcuna attività di impresa ma una ...

-

[Imposte dirette](#)

Il comodato e la questione del "sub-affitto"

A volte si assiste al caso in cui il **comodatario di un immobile ha la possibilità di locarlo**, solitamente per finalità turistiche e per periodi che, la maggior parte delle volte, non superano i 30 giorni. Inevitabilmente si pone il problema di come debbano essere qualificati fiscalmente gli introiti percepiti e quale soggetto, tra comodante e comodatario, sia tenuto ad adempiere a tutti gli obblighi dichiarativi.

La domanda che solitamente ci si pone è se i canoni di locazione debbano essere imputati in capo al comodatario quali redditi diversi da sub-locazione di cui all'art 67, comma 1, lettera h) del TUIR e la risposta, in questi casi, non può che essere negativa. Vediamo nel dettaglio il motivo.

L'art. 26, comma 1, del TUIR sancisce che *"i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale."*

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it

La conseguenza giuridica del contratto di comodato, disciplinato dall'art. 1803 c.c., è essenzialmente quella di **far nascere diritti e obblighi senza, tuttavia, produrre effetti reali e traslativi**. Infatti il comodatario che riceve il bene ad uso gratuito acquisisce il solo diritto personale di godimento, non producendosi alcun effetto in termini di trasferimento di diritti reali sul bene stesso né, tantomeno, il trasferimento della proprietà.

Il Ministero delle Finanze nella risoluzione 7/441 del 1980, ha precisato che il fabbricato che il **proprietario dell'immobile concede in comodato d'uso deve essere equiparato all'immobile tenuto a disposizione**.

Riguardo, poi, al caso in cui il **comodatario stipuli sull'immobile ricevuto in uso gratuito un contratto di locazione**, dal punto di vista fiscale non si ha nessun mutamento nella titolarità del reddito fondiario dal "proprietario – comodante" al "comodatario – locatore". Infatti, come ha avuto modo di precisare l'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n.381 del 14 ottobre 2008](#), sotto il profilo fiscale il contratto di comodato è un mero atto di cortesia, un contratto ad effetti "obbligatori" e non "reali" che fa nascere, a favore del comodatario, cioè di colui che riceve in comodato il bene, un diritto "personale" di godimento sulla cosa concessa in comodato e non un diritto reale.

D'altronde non potrebbe essere diversamente, considerato anche il disposto normativo del suddetto art. 26 del TUIR; si desume, quindi, che il reddito derivante dalla locazione di un immobile ricevuto in comodato d'uso, ridotto forfettariamente del 15% (se superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%), va imputato al "comodante – proprietario" il quale provvederà a dichiararlo nel quadro RB del modello Unico o nel quadro B del modello 730.

La cancellazione dei crediti in bilancio

Le norme che regolano la **svalutazione e cancellazione dei crediti dal bilancio** sono state, negli ultimi anni, oggetto di revisione da parte del legislatore (legge di stabilità e prima decreto crescita) oltre che di un importante intervento chiarificatore dell'Agenzia delle Entrate ([circolare 26/E del 1 agosto 2013](#)).

Anche l'OIC ha pubblicato in consultazione nel gennaio 2014 la bozza del documento "Disciplina contabile della cancellazione dei crediti", integrativo dell'OIC n. 15: I Crediti.

L'art. 101, comma 5, del TUIR, nella sua nuova formulazione applicabile a partire dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013, lega la deducibilità delle perdite su crediti alla sussistenza di **elementi "certi e precisi"** idonei a provare l'inesigibilità del credito con l'eccezione dei casi di procedure concorsuali o di "accordo di ristrutturazione dei debiti omologato ai sensi dell'articolo 182-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267^[1]" e afferma che tali elementi (certezza e precisione) sussistano **in ogni caso quando**:

- il credito sia di modesta entità e siano decorsi almeno 6 mesi dalla scadenza di pagamento di esso, per modesta entità deve intendersi un credito di importo inferiore ai 5.000 euro per le imprese di più rilevante dimensione e 2.500 per le altre^[2],
- il diritto alla riscossione del credito sia prescritto^[3],
- la cancellazione del crediti dal bilancio sia operata in applicazione dei principi contabili.

Questa ultima casistica è stata introdotta con la legge di stabilità e presuppone la corretta applicazione in sede di redazione del bilancio di esercizio dei principi contabili, in particolare dell'OIC 15.

Quindi come registriamo contabilmente la perdita su crediti?

Il principio contabile n.15, stabilisce che il valore nominale dei crediti debba essere rettificato, tramite un fondo svalutazione, per tenere conto delle situazioni di inesigibilità già manifestatesi o non ancora manifestatesi ma ritenute probabili alla data di chiusura dell'esercizio. Tale fondo dovrà rettificare il valore nominale dei crediti, la scrittura contabile di riferimento sarà la seguente:

accantonamento al f.do svalutazione crediti

a

f.do svalutazione crediti

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it

[1] Art. 101, co. 5 del Tuir: "il debitore si considera assoggettato a procedura concorsuale dalla data della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento che ordina la liquidazione coatta amministrativa o del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo o del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione o del decreto che dispone la procedura di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi".

[2] di cui all'articolo 27, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2

[3] prescrizione dei debiti si deve fare

[Accertamento](#)

Quando il fisco è perfetto

Si registra con particolare meraviglia mista a "irrefrenabile" gioia una scelta da parte di un Ufficio periferico che dovrebbe rappresentare la normalità, ma che invece al momento si manifesta quale "prima assoluta". L'auspicio è che possa rappresentare un'apripista, con conferme sempre più diffuse e soprattutto sottolineature, a livello centrale, del buon operato effettuato. Raccontiamo subito l'accaduto. Un contribuente è accertato in maniera alquanto anomala e propone ricorso, **nella falsa e illusoria convinzione** (invero dei professionisti), **di avere vita facile in commissione tributaria**. Deve dirsi che i professionisti in questione sono stati alquanto avventati nel fornire ampie garanzie, confidando nella incontrovertibilità della norma di riferimento. Come volevasi dimostrare, la commissione tributaria provinciale interpellata respinge il ricorso, avvalorando la tesi del fisco. Al che i professionisti, alquanto ridimensionati nelle convinzioni e soprattutto mortificati agli occhi del cliente, propongono appello, **ribadendo le proprie idee e soprattutto sottolineando l'infondatezza dell'avviso di accertamento**. Con estremo stupore, positivo, giunge la costituzione in giudizio dell'Agenzia delle Entrate con contestuale richiesta di estinzione del giudizio per cessazione della materia del contendere. Quale il motivo? È utile leggere testualmente la motivazione dell'Ufficio: "*tenuto conto che l'Ufficio ha ritenuto non provato con un sufficiente grado di certezza una occultazione di corrispettivo si ritengono valide le ragioni esposte nell'appello e ne consegue l'insostenibilità della pretesa erariale in toto, pur in presenza di una sentenza favorevole della Commissione Tributaria Provinciale*". Peraltro, nella separata autotutela inviata alla parte appellante, è scritto chiaramente: "*(...) la presenza di una sentenza favorevole all'Ufficio non è di ostacolo all'adozione di un provvedimento di autotutela atteso che non si è formato il giudicato di merito sul punto*". In primo luogo, appare inutile sottolineare la commozione dei professionisti, le cui ragioni esposte nell'appello sono state ritenute valide, affermazione che li ha "riabilitati" agli occhi dell'ormai scettico cliente. In secondo luogo, divenendo seri, è importante sottolineare la correttezza dell'operato dell'amministrazione in questione (Agenzia delle Entrate di Latina, Ufficio Legale). Con questa autotutela, infatti, è stato **valorizzato il reale obiettivo dell'amministrazione finanziaria**, ossia quello di far rispettare il principio inviolabile dell'articolo 53 della Costituzione, in forza del quale la tassazione deve essere giusta (e non la maggiore possibile).

Dopo di che sia consentita una riflessione. In precedenza ho usato termini quali "stupore", "meraviglia", etc. Questi termini sono (o almeno dovrebbero esserlo), totalmente errati. **Non dovrebbe, infatti, sussistere alcun stupore innanzi un atteggiamento simile**. Il problema in realtà è dato dall'esperienza concreta quotidiana, a prescindere da quanto affermato dai vertici dell'Agenzia delle Entrate. Sul territorio, purtroppo, si assiste spesso e volentieri ad atteggiamenti vessatori ed esagerati, nonché intransigenti, da parte di chi è preposto al controllo. Spesso si incontrano funzionari che si trincerano dietro affermazioni del genere: "*sia chiaro, poi un'adesione oltre il 40% non la lasciano effettuare*". O ancora: "*bisogna raggiungere l'obiettivo e allora...*". E via dicendo, le casistiche sono tantissime, così come le testimonianze raccolte. Lo "stupore" e anzi lo sdegno deve essere manifestato in relazione a tali comportamenti; sdegno, peraltro, che dovrebbe essere condiviso a livello centrale dall'amministrazione finanziaria, laddove piuttosto che cercare di difendere l'indifendibile, **qualcuno dovrebbe farsi carico di reperire informazioni del genere e intervenire per correggere detti comportamenti**. Ben vengano, dunque, decisioni come quella in commento. L'auspicio è che si possano sempre più fare strada dei principi e dei concetti fondamentali nell'indirizzare l'azione dell'amministrazione finanziaria. Ne vengono in mente almeno 3, fondamentali per una concreta convivenza e "reciprocità", come sancito dallo Statuto del Contribuente:

1. **Il rispetto dell'articolo 53 della Costituzione**. Gli accertamenti devono essere ispirati da tale insuperabile baluardo. Si pensi alle indagini finanziarie. Assistere a veri scempi, come la mera sommatoria spropositata di

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it

- versamenti e prelevamenti, senza riconoscimenti di costi, è assolutamente intollerabile. Non tutti gli Uffici si comportano in tal modo, per fortuna; ma alle volte si assiste anche a risultanze inconcepibili e pazzesche, che oggi **alla luce dell'abbassamento delle soglie del reato tributario sono oltremodo pericolose**;
2. **La valorizzazione delle fasi dell'accertamento con adesione e della mediazione.** La mediazione deve essere ampliata quale limite di riferimento. L'adesione deve essere modificata in ordine al confronto, dovendosi anche in tal caso far intervenire un soggetto diverso da colui che ha concluso le operazioni di accertamento. Ma soprattutto, **devono essere abrogate le determinazioni forfettarie**. Non hanno senso e giustificazione normativa. Se interpellati, i vertici diranno sempre che non ciò non accade. La realtà, che non può nascondersi, è che se l'adesione, sulla base dei documenti prodotti, conduce oltre certi livelli di annullamento dell'accertamento, scatta una "strana" ritrosia alla definizione. Di contro, si assiste all'assurdo del riconoscimento di abbattimenti forfettari a vantaggio di soggetti che non hanno il minimo straccio di prova difensiva. **Questi meccanismi sono da "estirpare"** in toto: se non vi sono le condizioni di riduzione, l'accertamento resta intatto. Se invece un accertamento di 100 mila euro, deve essere ricondotto sulla base dei documenti a 6.300,00 euro, questa riduzione deve essere effettuata, senza dubbio alcuno;
 3. **L'utilizzo dell'autotutela.** Se "premi produttività" devono esserci, devono essere ancorati alla "deflazione" del contenzioso. Da qualche parte l'idea è stata sollevata e chi scrive condivide a pieno: gli obiettivi di accertamento non devono essere i soli a condurre a determinati riconoscimenti. Deve invece essere stabilita una **percentuale di non ricorso al contenzioso**. Solo in tal modo si avrà modo di apprezzare la bontà dell'accertamento: o da un lato è l'accertato ad attestare, indirettamente, tale bontà (non ricorrendo), oppure è l'ufficio, con l'autotutela, a cancellare un atto sbagliato.

Speriamo a breve di essere costretti a manifestare stupore a fronte dei residuali atteggiamenti poco virtuosi dell'Agenzia delle Entrate. Nel frattempo, vivi complimenti all'Ufficio di Latina.

Il trust come opportunità per il cliente, il trust come opportunità per il professionista

Il *trust* è un istituto davvero **poliedrico**, in grado di soddisfare le **esigenze più disparate** dei nostri Clienti.

Molte volte il Cliente che si **avvicina al trust** è motivato dalla volontà di **proteggere il proprio patrimonio**, oppure attirato dalla possibilità di avere un **vantaggio di natura fiscale**.

Questi sono indubbiamente **effetti** molto importanti che possono derivare dall'istituzione del *trust*, ma sono appunto effetti: le **finalità** del trust, che si devono evincere dall'atto istitutivo, sono altre e devono essere poi **coerenti** con il **programma** che quell'atto delinea.

Come evidenziato in precedenza queste finalità possono essere davvero le più disparate: dal **trust familiare con finalità protettive e di passaggio generazionale** a quello istituito per la **cura di un disabile**, dal trust di **scopo** a quello **liquidatorio**, e così via, praticamente senza limiti.

L'**atto istitutivo** del trust deve rispecchiare le **esigenze dei Clienti** e queste **non sono mai le stesse**.

Da questa semplice osservazione si deduce quanto **sia delicato (e fondamentale) il ruolo del Professionista**: l'atto istitutivo deve essere il risultato del **confronto fra Professionista e Cliente**.

Il Professionista deve porre al Cliente quelle **domande** che magari questo non si è neanche posto, evidenziargli **prospettive ed esigenze** alle quali forse non ha pensato: deve insomma **guidarlo** nel "disegnare" il *trust* con le soluzioni che meglio soddisfano i suoi interessi.

Per questo l'atto istitutivo del *trust* dovrà essere ogni volta **strutturato in modo diverso** (ed il *copia-incolla* quindi non funziona), perché è inevitabile che dal confronto con il "nuovo" Cliente emergano situazioni ed esigenze che altri non avevano posto e che richiederanno quindi la **stesura di clausole ad hoc**.

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it

Il Professionista deve soddisfare gli interessi del Cliente e per farlo al meglio deve **fare anche da "argine"** a quelle richieste che legittimamente questi pone, ma che **non sono "accettabili" o quanto meno "consigliabili"**.

Uno degli **scogli più ardui da superare da un punto di vista psicologico** per il Cliente è, come è evidente, lo **spossamento dai propri beni**. Disponendo i *beni in trust* questi escono dal suo patrimonio e vengono gestiti dal *trustee* per perseguire le finalità individuate nell'atto istitutivo. **Attraverso la segregazione si ottiene l'effetto della protezione del patrimonio**, ma è necessario che la segregazione sia effettiva (e non virtuale).

Il Cliente sarà naturalmente incline a perseguire l'effetto (la **protezione**), ma non altrettanto a porre in essere il **"mezzo"** attraverso cui realizzarla (la **segregazione**): inizierà chiedendoci di fare anche il *trustee*, poi, una volta convinto che questo non è opportuno, vorrà porre tanti e tali limiti all'azione del *trustee* da renderlo poco più che un "burattino" nelle sue mani, o magari ci chiederà di poter revocare il *trust* a suo piacimento, laddove "dovesse cambiare idea".

Per il bene del Cliente **dobbiamo fare "resistenza" e non soddisfare queste richieste**, a costo, se non si convince, di **rinunciare ad istituire il trust**.

Quando questo succede, e non sarà frequente perché i Clienti, se ben indirizzati, capiranno e apprezzeranno i vantaggi del *trust* e la "logica" che questo deve seguire, ci sono buone probabilità che **quei Clienti che si sono dimostrati non intenzionati a spossarsi del patrimonio vi cercheranno successivamente** ... ma magari sarà **troppo tardi** per pensare al *trust*, perché qualcuno si sarà già attivato per aggredire il loro patrimonio o sarà in procinto di farlo (e quindi all'orizzonte c'è il rischio della revocatoria e della sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte).

Il Professionista che propone ai propri Clienti la soluzione del *trust* deve quindi avere una serie di caratteristiche.

Per prima cosa deve naturalmente conoscere il **funzionamento dell'istituto** e le **principali leggi regolatrici** per capire quella che può essere più adatta al caso specifico. Deve valutare le **implicazioni di natura fiscale**, per cogliere i benefici che possono derivare dall'istituzione del *trust* e per evitare gli errori che possono invece incrementare il carico fiscale. Deve essere poi in grado di **redigere un atto istitutivo con clausole "personalizzate"** ed in grado di perseguire effettivamente gli obiettivi che sono emersi dal confronto con il Cliente.

Ma l'aspetto che non va assolutamente sottovalutato è quello **psicologico**: la scelta che proponiamo al Cliente – spossarsi del proprio patrimonio e disporlo in *trust* – non è una scelta "banale", ma di assoluta delicatezza. Per questo dobbiamo essere in grado di rassicurarlo circa la bontà e validità del percorso che **stiamo costruendo assieme**.

Se quindi siamo "stufi" di gestire contabilità e adempimenti fiscali, e vogliamo offrire qualcosa di diverso ai nostri Clienti, facendo valere le nostre capacità professionali, **il trust rappresenta sicuramente una interessante opportunità da conoscere e utilizzare**.

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it