

DONAZIONI: PER LA FRANCHIGIA SI GUARDA AL TOTALE

Secondo la Cassazione (sentenza n. 16677 dell'11.5.2017), ai fini del calcolo delle <franchigie>, previste dall'**imposta sulle (successioni e) donazioni** (D. Lgs. n. 346/1990), si considerano **tutte le donazioni** avvenute in passato, comprese quelle del periodo 25.10.2001 – 28.11.2006, in cui **vigeva l'esenzione assoluta dall'imposta**. Ricordiamo che, per le donazioni e successioni, le **franchigie (esenti)** sono di **1,5 milioni** per il **donatario disabile grave**, **1 milione** se la donazione intercorre tra **coniugi o parenti in linea retta**, oppure **100 mila euro** per donazioni tra **fratelli**. L'orientamento citato della Cassazione è lo **stesso** espresso dall'**Agenzia delle Entrate** con la circolare n. 3/E del 22.1.2008 e dalla Commissione tributaria provinciale di Bergamo (sentenza n. 44 del 17.5.2010), mentre, di segno opposto segnaliamo la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Milano del 13.2.2015.

OPERAZIONI <SOSPETTE>: PRONTO SOFTWARE PER LE SEGNALAZIONI

Dallo scorso 18 maggio è disponibile, sulla <home page> del **sito dei commercialisti**, il <software>, denominato <AS-SOS>, messo a punto dal Consiglio nazionale, per le **segnalazioni di operazioni sospette di riciclaggio/finanziamento al terrorismo**. Tale strumento è il risultato dell'accordo intervenuto lo scorso 23 dicembre tra il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e l'Unità di informazione finanziaria, che **consente** agli **iscritti all'Ordine** di adempiere all'**obbligo di segnalazione di operazioni sospette** anche **attraverso il Consiglio nazionale**. Il <software>, stando alle comunicazioni ufficiali, sarebbe in grado di **garantire la riservatezza dei segnalanti**, provvedendo automaticamente a **criptare i dati** del segnalante e della segnalazione. La **ricevuta** (della segnalazione) viene **inoltrata** automaticamente al sistema di **messaggistica della procedura** ad una **casella di posta elettronica** predisposta dal CNDCEC, anche in funzione di eventuali **ulteriori comunicazioni** successive. Per effettuare la segnalazione, e per seguirne l'iter, è necessaria la

registrazione da parte del **professionista**, mediante l'inserimento dei dati richiesti. Il <software> <AS-SOS> è **disponibile anche** tramite l'indirizzo <https://antiriciclaggiopro.it>.

AFFITTO D'AZIENDA E DELL'IMMOBILE

Il contratto d'**affitto d'azienda** non comporta l'**automaticità** del **trasferimento del contratto di locazione** dell'immobile nel quale si svolge l'attività aziendale, a meno che le parti non abbiano **espressamente pattuito le sorti della locazione** di tale immobile, a norma dell'art. 36 della Legge n. 392/1978. E' quanto ha valutato la **Cassazione** (sentenza n. 12017 del 16.5.2017), giudicando la portata di un contratto dal quale si desumeva che l'**affitto era circoscritto ai soli beni strumentali**, e valide erano le ragioni dei proprietari dell'immobile che ne chiedevano il **rilascio**. Tra l'altro, il citato art. 36 prevede che il conduttore possa sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta, o locata, l'azienda, **dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata**, circostanza che, nel caso di specie non si è verificata, né la volontà delle parti in tal senso poteva desumersi dal contratto.

ASSEMBLEA DI SRL: TERMINI DI CONVOCAZIONE

Come confermato anche dalla Cassazione a Sezioni Unite (sentenza n. 23218 del 14.10.2013), la tempestiva **convocazione** dell'assemblea di una S.r.l. dipende dal momento della <spedizione> dell'avviso (almeno **8 giorni prima dell'adunanza**), e **non dalla <ricezione>** (come invece avviene per le S.p.A.). Peraltro, qualora l'avviso di convocazione, pur correttamente <spedito>, risulti <ricevuto> a **riodosso dell'assemblea**, resta la possibilità di chiedere il **rinvio dell'adunanza**. In caso di **diniego**, qualora il socio ricorra alle vie legali, sarà il **giudice a valutare**, nel caso di specie, la **congruità** o meno del lasso di tempo a disposizione (del socio) per ritenersi **sufficientemente informato**. Ovviamente, nell'ipotesi in cui un socio (di S.r.l.) dimostri di **non aver**

ricevuto l'avviso, pur inviato nelle forme previste, la convocazione assembleare **non** può considerarsi **regolare**.

NOVITA' SULLE <START UP> INNOVATIVE

La manovra correttiva (D.L. n. 50/2017) introduce significative **novità** nella disciplina delle <start up> innovative. In particolare, le disposizioni agevolative **in materia di lavoro subordinato** trovano applicazione per il periodo di **5 anni** dalla **data di costituzione** della <start up> innovativa (prima erano 4 anni), così come era già previsto che fosse considerata <start up> innovativa la società costituita da non più di 5 anni. E' inoltre da segnalare che con decreto del Ministero dello sviluppo economico del 4.5.2017 sono state dettate le specifiche tecniche per la **predisposizione di atti modificativi degli atti costitutivi e statuti** delle <start up> innovative in formato <XML>. **Tali atti**, infatti, per effetto dell'art. 4, comma 10-bis, del D.L. n. 3/2015, possono essere redatti oltre che per atto pubblico, **anche per atto firmato digitalmente dai soci (senza l'intervento del notaio)**, e regolarmente depositati al Registro delle imprese; così come, già **dal 20.7.2016**, **non è più necessario l'intervento del notaio** per la costituzione di una <start up> innovativa.

FATTURA <SOGGETTIVAMENTE> INESISTENTE: ATTENZIONE

E' necessario evitare assolutamente, non solo la **fatturazione per operazioni inesistenti** (falsità <oggettiva>), ma anche l'emissione di fattura da parte di un **soggetto diverso** da colui che ha **effettivamente compiuto** le prestazioni (falsità <soggettiva>). Nel caso stigmatizzato dalla Cassazione (sentenza n. 24307 del 17.5.2017), un amministratore, in proprio, aveva svolto una prestazione, facendola poi fatturare dalla **società** (di cui era amministratore), che era, tra l'altro, **intestatataria del contratto**. La prestazione, inoltre (mediazione in una compravendita), **non rientrava nell'oggetto dell'attività della società**. Con la sentenza di cui sopra, la Cassazione ha individuato la commissione del **reato di falsa fatturazione**, in quanto il documento, così emesso, era idoneo ad **impedire l'i-**

identificazione degli <attori effettivi> delle operazioni, **ostacolando l'accertamento tributario.**

LOCAZIONE IMMOBILIARE: REGIME IVA

Riepiloghiamo il **regime IVA** riguardante la **locazione** degli immobili, previsto dall'art. 10, n. 8, del D.P.R. n. 633/1972, da ultimo modificato dall'art. 9 del D.L. n. 83/2012. Il regime **<naturale>** della locazione prevede l'**<esenzione>** riguardo: - ai terreni; - ai **fabbricati**; - ai beni **mobili al servizio degli immobili** locati. Vi sono tuttavia alcune **esclusioni** dal regime di **<esenzione>** delle locazioni: - aree destinate a parcheggio; - aree edificabili; - locazioni di fabbricati abitativi, poste in essere dalle **imprese** che li **hanno costruiti** o che vi hanno eseguito **interventi di ristrutturazione**; - locazioni di fabbricati **abitativi** destinati ad **alloggi sociali**; - locazioni di fabbricati **strumentali** per le quali, nel contratto, il locatore abbia **optato per l'imposizione**. E' opportuno inoltre precisare che, ai fini della **distinzione** tra **fabbricato abitativo** e **strumentale**, rileva esclusivamente la **categoria catastale**, mentre **non** assume alcun **rilievo l'effettivo utilizzo** dell'immobile. Sono pertanto a tutti gli effetti **<abitativi>** i fabbricati classificati, o classificabili, nella **categoria <A>** (tranne **<A/10>**, uffici), mentre sono **strumentali tutti gli altri** (classificati o classificabili nelle **categorie **, **<C>**, **<D>**, **<E>** e, appunto, **<A/10>**). Ovviamente, i fabbricati **C/2**, **C/6**, **C/7**, quando sono **pertinentziali** di immobili abitativi, ai fini qui richiamati, sono da considerare anch'essi abitativi. La locazione delle **aree urbane** e dei **lastrici solari**, censiti al Catasto Fabbricati nel gruppo **<F>**, in quanto non risultano compresi, né tra gli immobili abitativi, né tra quelli strumentali, come **precisato dall'Agenzia delle Entrate** (circolare n. 12/E dell'1.3.2007, paragrafo 6-), sono da **assoggettare ad IVA solo se suscettibili di utilizzo edificatorio.**

ACCERTAMENTO: CONTROLLI SUI PRELIEVI

Come noto, in sede di **accertamento** a carico di **imprenditori** (non più a carico di professionisti), la Guardia di Finanza può chiedere **ragione dei prelievi**

bancari operati, come prevede l'art. 7-*quater*, comma I, lett. b-, del D.L. n. 193/2016. Tale norma, di recente interpretata dalla stessa Guardia di Finanza il 7 aprile scorso, fornendo anche indicazioni operative, prevede **due limiti** di indagine: **1.000 euro giornalieri e 5.000 euro mensili**. In pratica, l'imprenditore non è tenuto a giustificare prelievi giornalieri che non superino 1.000 euro, ma che, contemporaneamente, restino al di sotto della soglia di 5.000 euro mensili (**entrambi i limiti devono essere rispettati**). Stando all'ulteriore interpretazione della dottrina (*Eutekne-info* del 20.5.2017), **quora si superino i 1.000 euro giornalieri, l'intera somma dovrà essere giustificata**, pena il recupero a tassazione dell'intero prelievo (non giustificato); se invece, **non si superano 1.000 euro giornalieri, ma 5.000 mensili, solo la parte eccedente** (non giustificata) di quest'ultima somma sarà **sottoposta a tassazione.**

DONAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE E VENDITA

La prassi da tempo invalsa, da parte di **genitori** che possiedono **terreni edificabili**, di **donarli** ai figli, **cui fa seguito**, da parte di questi ultimi, la **vendita**, è stata di recente **ammessa dalla Cassazione** (sentenza n. 12316 del 17.5.2017). E' risaputo che il valore della donazione, che attualmente, tra **<ascendenti>** e **<discendenti>** di **primo grado** prevede una **franchigia di 1 milione**, determina, **ai fini** del calcolo della **plusvalenza**, sempre **tassabile** (art. 67 del TUIR), il **<costo>** dell'**operazione**. Nel caso di specie, è risultata decisiva, per le ragioni del contribuente, la circostanza dell'**inesistenza** di prove che **quanto ricavato dalla vendita** fosse stato **retrocesso al donante**. Inoltre, tra la **donazione e la successiva vendita** a terzi da parte dei donatori, era **trascorso <qualche mese>**. Naturalmente, da qualche anno si può ovviare al **<problema>** con la **<rideterminazione>** del **valore dei terreni**, sulla base di una perizia asseverata, che, dal 2002, è annualmente riproposta dal nostro legislatore senza soluzione di continuità; l'**ultima** norma di **proroga** è contenuta nella **Legge <finanziaria>** per il 2017 (**n. 232/2016**), anche se il **costo**, da un paio d'anni a

questa parte, è **<lievitato>** all'**8%** del valore (di perizia).

* * *

IL PROSSIMO 2 GIUGNO B&P NEWS
NON USCIRA'

ARRIVEDERCI AL 9 GIUGNO

| MERCATO FINANZIARIO | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| EURIBOR | 23/05/17 | 16/05/17 |
| 3 mesi | -0,335 | -0,336 |
| 6 mesi | -0,254 | -0,253 |
| 1 anno | -0,131 | -0,130 |
| CAMBI | 23/05/17 | 16/05/17 |
| Euro - USD | 1,1193 | 1,1059 |
| Euro - yen | 125,15 | 125,67 |
| SPREAD | 23/05/17 | 16/05/17 |
| <i>Btp vs BUND 10 years</i> | 170,7 | 179,6 |

Alcuni nostri servizi:

- RATING
- FINANZA AGEVOLATA
- CROWDFUNDING
- LEGGE N. 231/2001
- PATENT BOX
- CONSULENZA PATRIMONI FAMILIARI
- VALUTAZIONE "IMPAIRMENT TEST"
- NOMAD PER QUOTAZIONE <A.I.M.>
- ATTIVITA' FIDUCIARIA
- BILANCI CONSOLIDATI
- OBBLIGAZIONI PARTECIPATIVE E MINI BOND

Lingue estere:

- INGLESE
- FRANCESE
- SPAGNOLO

Questa pubblicazione riporta riflessioni, valutazioni e notizie su temi fiscali, economici e legali, inerenti l'attività di avvocato e commercialista. I vari argomenti sono affrontati e risolti su basi assolutamente generali, senza poter tenere conto delle specificità che ogni singolo caso concreto inevitabilmente presenta. Le informazioni qui riportate non intendono pertanto offrire alcuna indicazione immediatamente applicabile, né in alcun modo sostituire il rapporto professionista-cliente. Per queste ragioni, in relazione ad ogni caso concreto, si raccomanda di chiedere parere al proprio professionista di riferimento, prima di mettere in pratica qualsiasi indicazione qui pubblicata.