

In questo numero:

- **IRPEF: attività professionale e costi per l'ufficio**
- **Indici per l'individuazione della crisi d'impresa**
- **IIDD: deducibilità IMU dal reddito d'impresa e dal reddito di lavoro autonomo**
- **S.r.l.: obbligo organo di controllo o revisore**
- **Imposta di registro: applicazione del prezzo-valore anche in assenza di corrispettivo**

#### **LEGAL**

- **Mancata informazione all'acquirente delle difformità urbanistiche dell'immobile: viene meno il diritto del mediatore alla provvigione?**

### IRPEF: ATTIVITA' PROFESSIONALE E COSTI PER L'UFFICIO

---

La Cassazione (sentenza n. 31621 del 4.12.2019) ha ribadito i limiti di deducibilità dei **costi di gestione dello Studio**, per un **professionista**. E' il caso di un lavoratore autonomo che utilizza **promiscuamente** la propria abitazione anche per Studio professionale, ma dispone nello stesso comune **anche** di un **altro ufficio**. Secondo la sentenza di cui sopra, il predetto professionista potrà **dedurre solamente** i **costi relativi allo Studio** adibito all'attività professionale, ma **non quelli sostenuti nell'abitazione** (nemmeno in parte). Si tratta, ovviamente, di una **presunzione di non utilizzo** dell'abitazione per finalità lavorative, che cade solamente se il professionista non dispone nel comune di altro immobile sede dell'attività.

### INDICI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA CRISI D'IMPRESA

---

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, nel documento pubblicato il 20 ottobre scorso, ha elaborato gli **indici di settore** che fanno ragionevolmente presumere la sussistenza di uno **stato di crisi d'impresa**. Le **soglie** proposte per **ogni indice**, e per il rispettivo settore, sono piuttosto <critiche>, nel senso che il contemporaneo sfondamento dei valori di allerta (per tutti i 5 indici) costituisce un **indicatore forte** dell'esistenza di una situazione di crisi dell'impresa, ed il Codice (della Crisi d'impresa), al verificarsi di tali sforamenti, prevede l'**attivazione di determinate procedure**. Gli **indici** sono i seguenti: - sostenibilità degli oneri finanziari (**rapporto tra oneri finanziari e ricavi netti**); - adeguatezza patrimoniale (**rapporto tra patrimonio netto ed il totale dei debiti e dei ratei e risconti passivi**); - ritorno liquido dell'attivo (**rapporto tra il cash flow ed il totale dell'attivo dello stato patrimoniale**); - liquidità (**rapporto tra l'attivo a breve termine ed il passivo a breve termine**). Anche se non previsto espressamente, è spesso utilizzato nella prassi aziendalistica l'indice di **liquidità immediata**, che nel rapporto al numeratore **esclude le rimanenze finali**; - indebitamento previdenziale e tributario (**rapporto tra debiti tributari, più debiti previdenziali e totale dell'attivo**).

### IIDD: DEDUCIBILITA' IMU DAL REDDITO D'IMPRESA E DAL REDDITO DI LAVORO AUTONOMO

---

Nella legge di bilancio 2020 (L. n. 160/2019) è stata precisata l'entità dell'**IMU deducibile** dal reddito d'impresa e dal reddito di lavoro autonomo. Per l'anno solare **2019** la deducibilità è fissata al **50%**, per il **2020** e **2021** al **60%**, a partire dal **2022** al **100%**. Tenuto conto che dall'1.1.2020 la TASI è stata inglobata nell'IMU, essendo la prima interamente deducibile (prima dell'unificazione), si avrà una penalizzazione (nella deduzione) fino al 2021. L'IMU nella misura sopra indicata sarà **deducibile** dal reddito d'impresa **per competenza, a condizione** che l'imposta sia **pagata** dal contribuente. Riguardo al **reddito di lavoro autonomo**, la **deduzione** sarà **per cassa**. Tenuto conto del riferimento normativo agli **immobili strumentali**, resta **indeducibile** l'IMU relativa agli **immobili patrimoniali** e agli **immobili merce**. E' confermata l'**esclusione** della deducibilità dell'**IMU ai fini IRAP**.

### SRL: OBBLIGO ORGANO DI CONTROLLO O REVISORE

---

Per le società che, per effetto dei nuovi parametri devono adottare l'**organo di controllo od il revisore**, **UNIONCAMERE** fa sapere che, in ipotesi di **mancata nomina**, non procederà immediatamente con le segnalazioni al Tribunale, ma invierà alle società interessate una **comunicazione informativa** e di sensibilizzazione sul tema. Il **Conservatore del Registro delle imprese di Padova** ha peraltro precisato che gli **amministratori** che **non** abbiano **convocato l'assemblea** entro i termini fissati (16 dicembre), per adeguarsi al nuovo obbligo, **saranno sanzionati** (da 1.032 a 6.197 euro). Qualora, per qualsiasi motivo, l'assemblea **regolarmente convocata non abbia provveduto alla nomina**, nel verbale della successiva assemblea dovrà **farsene menzione**, così come nella **Nota integrativa al bilancio 2019**. Qualora tuttavia l'assenza dell'organo di controllo si protraesse ed il **bilancio relativo al 2019 fosse depositato senza la relazione del revisore e dell'organo di controllo**, ciò comporterebbe (secondo il Tribunale di Milano, sentenza di appello del 26.5.1998 e n. 11595/2015) la **nullità della delibera di approvazione del bilancio**, che sarebbe **rilevabile d'ufficio entro 3 anni**. Ciò potrebbe avvenire anche ad iniziativa del Tribunale adito dal Conservatore del Registro delle imprese. Vi è tuttavia anche la **tesi maggioritaria** che sanziona la violazione citata con l'**annullabilità** del verbale di approvazione del bilancio che, come noto, può essere **fatta valere solo da soci e amministratori, entro 90 giorni**.

**IMPOSTA DI REGISTRO: APPLICAZIONE DEL PREZZO-VALORE ANCHE IN ASSENZA DI CORRISPETTIVO**

Come prevede l'art. 1, comma 497, della Legge n. 266/2005, è possibile applicare l'imposta di registro al valore catastale nei trasferimenti immobiliari in presenza dei seguenti requisiti: - trattasi di **immobile abitativo**; - **acquirente** agisce quale **privato**; - il **regime agevolativo** deve essere **richiesto al Notaio** in sede di **stipula dell'atto**. Nel rogito deve essere comunque indicato il corrispettivo pattuito. In una recente istanza di interpello è stato richiesto all'Agenzia se fosse possibile applicare la disciplina del prezzo-valore anche nei casi in cui il trasferimento immobiliare **non** avesse come **corrispettivo il denaro** (si trattava di un accordo tra eredi nell'ambito di un'eredità). La risposta dell'Agenzia è stata **affermativa**, ricordando che anche nella risoluzione n. 320/E/2007 è stato riconosciuto applicabile il **prezzo-valore in caso di permuta**. La ragione di ciò sta nel fatto che l'art. 43 del Testo unico del registro prevede per i contratti costitutivi di diritti reali la stessa modalità di determinazione della base imponibile prevista per le cessioni a titolo oneroso.

**Legal****MANCATA INFORMAZIONE ALL'ACQUIRENTE DELLE DIFFORMITÀ URBANISTICHE DELL'IMMOBILE: VIENE MENO IL DIRITTO DEL MEDIATORE ALLA PROVVISORIE?**

L'omessa indicazione al promissario acquirente dell'esistenza di un'irregolarità urbanistica, non ancora sanata e relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, **può legittimare la non corresponsione della provvigione al mediatore**, quando questi avrebbe dovuto e potuto essere edotto dell'**abuso edilizio**, in quanto **desumibile dal confronto tra la descrizione dell'unità abitativa inclusa nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi**, e darne comunicazione al cliente. È quanto statuito dalla **Corte di Cassazione**, II<sup>a</sup> sez. Civile, con **ordinanza n. 784/2020**, a conferma della decisione della competente Corte d'Appello con la quale era stata **revocata l'ingiunzione di pagamento**, pronunciata nei confronti del promissario acquirente, a fronte dell'omessa corresponsione del compenso al mediatore dallo stesso incaricato alla vendita di un immobile. La Suprema Corte, in particolare, ha evidenziato come il mediatore, in mancanza di un incarico specifico, non sia tenuto a svolgere particolari indagini di natura tecnico – giuridica, come l'accertamento della libertà da pesi del bene oggetto del trasferimento. Ciononostante, **egli rimane gravato "dall'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle"**. Nel caso in esame, invero, doveva ritenersi **del tutto inverosimile che, alla data di sottoscrizione della proposta d'acquisto, il mediatore ricorrente non avesse avuto conoscenza delle irregolarità edilizie dell'immobile**, tenuto conto sia della documentazione a sua disposizione che dell'elevato valore economico del compendio immobiliare. Rigettato, pertanto, il ricorso e nulla dovuto al mediatore.

**MERCATO FINANZIARIO**

<b>EURIBOR</b>	<b>16/01/20</b>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>	<b>CAMBI</b>	<b>16/01/20</b>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>	<b>SPREAD</b>	<b>16/01/20</b>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
3 mesi	(0,39)	(0,38)	(0,31)	Euro - Usd	1,117	1,123	1,145	<i>Btp vs BUND 10 years</i>	163,4	158,8	246,9
6 mesi	(0,33)	(0,32)	(0,24)	Euro - yen	122,8	121,9	125,9				
1 anno	(0,25)	(0,25)	(0,12)								

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.