

# BALDI&PARTNERS *News*

*Notiziario settimanale*

**N. 11-2018 - Venerdì 22 marzo 2018**

## **In questo numero:**

- **Bilancio in forma abbreviata: novità**
- **Cessioni di eccedenze IRES ad ampio raggio**
- **Cessione di azienda: non passano Iper e Super ammortamenti**
- **Sisma bonus anche per gli immobili locati**
- **Le cessioni di partecipazioni in società estere perdono il credito d'imposta**

## **LEGAL**

- **Contratto definitivo e contratto preliminare, quale prevale?**

### BILANCIO IN FORMA ABBREVIATA: NOVITA'

---

L'art. 2435-*bis*, comma I, del Codice civile prevede la **facoltà** di redigere il bilancio in **forma abbreviata** per le società che **non hanno superato** nel primo esercizio di attività o per due consecutivi **due** dei seguenti tre **parametri**: - totale **attivo** di stato patrimoniale euro **4,4 milioni**; - **ricavi** delle vendite e delle prestazioni euro **8,8 milioni**; - numero **dipendenti** occupati in media nell'esercizio **50 unità**. Ulteriore requisito è che **non** abbiano emesso **titoli negoziati** in mercati regolamentati. Le principali **semplificazioni** sono le seguenti: - **raggruppamento** di voci nello stato patrimoniale e nel conto economico; - **numero limitato di informazioni** da inserire in Nota integrativa; - possibilità di **omettere** il **rendiconto finanziario**; - possibilità di **omettere** la **Relazione sulla gestione**, con indicazione però nella Nota integrativa delle informazioni previste all'art. 2428, numeri 3 e 4 del Codice civile. Inoltre, per quanto riguarda i **criteri di valutazione**, può **non** essere **adottato** il criterio del "**costo ammortizzato**", di cui all'art. 2426 del Codice civile. Tra le **novità** relative al **bilancio 2017**, l'OIC 12 ha introdotto l'obbligo di indicare **alla voce C.II "Crediti dello stato patrimoniale in forma abbreviata"**, la **separata indicazione** delle **imposte anticipate**, per le quali, tuttavia, non è prevista la specifica di quelle esigibili oltre l'esercizio successivo.

### CESSIONI DI ECEDENZE IRES AD AMPIO RAGGIO

---

L'art.43-ter del DPR 602/73 prevede la possibilità di effettuare **cessioni di eccedenze IRES** nell'ambito di società appartenenti allo stesso Gruppo mediante una **procedura super-semplificata** che esclude le formalità dell'atto pubblico e la notifica, normalmente previsti per le cessioni di crediti tributari. La norma in parola, prevede, infatti, che la società cedente **indichi nel quadro RK** del proprio Modello Unico l'importo dell'eccedenza trasferita nonché il codice fiscale della cessionaria. In merito ai **profili soggettivi**, la norma prevede la verifica della sussistenza dei requisiti sulla **sola società controllata** e non già sulla controllante. Si considerano a tal fine "società controllate" le S.p.A., le S.a.p.A e le S.r.l. le cui azioni o quote sono possedute dall'Ente o dalla Società controllante, o tramite altra società da questa controllata, per una percentuale superiore al 50%. La cessione può essere effettuata sia dalla controllante sia dalla controllata. Tutto ciò premesso, non pare ravvisabile alcun ostacolo, normativo o operativo, a che la **cessione dei crediti avvenga tra due società italiane "sorelle" entrambe controllate da una società estera**.

### CESSIONE DI AZIENDA: NON PASSANO IPER E SUPER AMMORTAMENTI

---

Con la **cessione di azienda** si perfeziona una c.d. "operazione realizzativa" che non consente alcuna successione o continuità di valori tra cedente e cessionario. In estrema sintesi, il cessionario acquista il compendio dei beni aziendali che assume in contabilità ad un valore pari al corrispettivo pagato. Conseguentemente, il processo di ammortamento riparte ex novo senza alcuna contaminazione rispetto al medesimo processo posto in essere dal cedente. Le **agevolazioni** quali "**iper e super ammortamento**" non sono altro maggiorazioni extracontabili, con valenza solo fiscale, degli ammortamenti civilistici effettuati a seguito dell'acquisto di determinati beni che rispettano precisi requisiti, quale, ad esempio, quello della "novità". Come chiarito dalla circolare n.12 dell'Agenzia delle Entrate, **le quote di maggiorazione non dedotte a seguito di intervenuta cessione del bene non potranno essere fruite dal cedente**. Le quote medesime, poi, non potranno essere fruite **nemmeno dal cessionario** il quale, di fatto, acquista dei beni **usati**. Poiché questa impostazione dell'Amministrazione Finanziaria, appare eccessivamente restrittiva ed in contrasto con lo spirito agevolativo della norma, sono auspicabili pronunce di segno contrario tese a salvaguardare il beneficio in capo al cessionario.

### SISMA BONUS ANCHE PER GLI IMMOBILI LOCATI

---

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 22/E del 12.3.2018, in risposta ad uno specifico quesito, ha stabilito che è possibile fruire del "**sisma bonus**" anche in riferimento agli **interventi antisismici** realizzati **su immobili** non utilizzati direttamente dal proprietario, in quanto **concessi in locazione**. Come noto, i requisiti per accedere al beneficio in parola sono i seguenti: - spese sostenute dall'**1.1.2017** al **31.12.2021**; - spese finalizzate all'adozione di **misure antisismiche** e alla messa in **sicurezza statica** degli edifici di cui all'art. 16-*bis*, lett. i-, del TUIR; - immobili oggetto dell'intervento, costruzioni adibite ad **abitazione** od **attività produttive** ubicate in **zone sismiche** ad alta pericolosità (**1-2-3**), di cui all'OPCM n. 3274/2003; - le procedure di **autorizzazione** devono essere **successive all'1.1.2017**; - la **detrazione** è del **50%** sulla spesa massima di **euro 96.000**, da

ripartire in **5 rate annuali**; - per le costruzioni adibite ad attività produttive, si intendono quelle **agricole, professionali, produttive di bene e servizi**, commerciali e non commerciali; - beneficiari dell'agevolazione sono sia i soggetti **IRPEF**, sia **IRES**. Se dagli interventi deriva una riduzione del rischio sismico con **passaggio** ad una **classe di rischio inferiore**, la detrazione è riconosciuta nella misura del **70%**; se il passaggio è a **due classi** di rischio inferiore, la detrazione passa all'**80%**. Per gli interventi eseguiti sulle **parti comuni condominiali**, la detrazione è ulteriormente aumentata **al 75%** (per una **classe** di rischio inferiore) ed all'**85%** (per **due classi** di rischio inferiore), su una spesa massima di **96.000 euro** moltiplicata **per il numero di unità immobiliari** che compongono il condominio.

#### LE CESSIONI DI PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ ESTERE PERDONO IL CREDITO D'IMPOSTA

Dal 2019 le cessioni di partecipazioni in società estere effettuate da soggetti residenti in Italia, saranno tassate in capo a persone fisiche, enti non commerciali e società semplici, **con l'imposta sostitutiva** del 26%, e non più con la tassazione progressiva IRPEF. In questi casi, quindi, se le partecipazioni sono **"qualificate"** le plusvalenze verranno attratte nell'ambito applicativo dell'imposizione sostitutiva prevista dall'art. 5 del DLgs. 461/97, al pari delle componenti di natura non qualificata. Tale novità non dovrebbe comportare cambiamenti significativi nel livello impositivo, a condizione che il soggetto italiano non abbia assolto imposte all'estero sulla plusvalenza, come normalmente avviene ai sensi della **Convenzione contro le doppie imposizioni** tra l'Italia e lo Stato estero, che prevede la **tassazione nel solo stato di residenza del cedente**. Al contrario, nel caso in cui la Convenzione assegni allo Stato della fonte il potere di tassare la plusvalenza, il nuovo regime potrebbe determinare penalizzazioni significative nel livello di tassazione (come accade, ad esempio, in caso di cessioni di partecipazioni in società francesi).

#### LEGAL

##### CONTRATTO DEFINITIVO E CONTRATTO PRELIMINARE, QUALE PREVALE?

Importante pronuncia della III<sup>a</sup> sezione civile della Corte di Cassazione, che, con ordinanza n. 6223 del 14.3.2018, ha confermato l'indirizzo attualmente prevalente in tema di rapporto tra contratto definitivo e contratto preliminare - nel caso esaminato riferiti a una compravendita immobiliare -, qualora sorga difformità tra il primo e il secondo. Salvo che le parti non prevedano espressamente la sopravvivenza, anche in sede definitiva, della disciplina contenuta nel preliminare, quest'ultima "cede il passo" alle diverse previsioni eventualmente presenti nel **contratto definitivo**, il quale costituisce **"l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al negozio voluto"**, oltreché consacrazione della nuova manifestazione di volontà delle parti stesse. Smentendo l'indirizzo minoritario (cfr. Cass. 18-11-1987 n. 8486), secondo cui la *ratio* del definitivo sarebbe solo quella di dare compimento alle obbligazioni assunte con il preliminare, la Corte conclude rilevando che **non vi sia alcun inadempimento del preliminare** nell'ipotesi di **difformità tra i due atti**, vista la **prevalenza del definitivo**: non vi è infatti alcuna prova, nel caso di specie, della volontà delle parti di rimanere vincolate al diverso obbligo di trasferimento assunto nel preliminare ma superato nel definitivo.

#### MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	22/03/18	15/03/18	CAMBI	22/03/18	15/03/18	SPREAD	22/03/18	15/03/18
3 mesi	-0,334	-0,333	Euro - USD	1,232	1,234	Btp vs BUND 10 years	127,0	132,5
6 mesi	-0,275	-0,275	Euro - yen	129,75	130,90			
1 anno	-0,194	-0,194						

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.