BALDI&PARTNERS *News*

Notiziario settimanale

N. 11-2019 - Venerdì 29 marzo 2019

In questo numero:

- **Immobili in costruzione: preliminare con intervento del notaio**
- **Imposte dirette: iperammortamento e beni di costo non superiore a 516,46 euro**
- **Imposta di donazione: partecipazione di controllo**
- **Società di comodo: validi i parametri OMI**
- **Cambio di destinazione d'uso: sempre richiesta l'autorizzazione**
- **Esterometro anche per le operazioni nei confronti dei consumatori finali**

LEGAL

- **Licenziamento disciplinare: diritto al rinvio dell'audizione a difesa per il lavoratore in malattia**

BALDI FINANCE

BALDI & PARTNERS
AVVOCATI E COMMERCIALISTI

FONDAZIONE STUDIO BALDI

IMMOBILI IN COSTRUZIONE: PRELIMINARE CON INTERVENTO DEL NOTAIO

Tra le varie disposizioni introdotte dal Codice della crisi d'impresa (D. Lgs. n. 14 del 12.1.2019), vi è la previsione che i **preliminari** di vendita degli **immobili in costruzione** debbano essere redatti per **atto pubblico** o **scrittura privata autenticata**. La nuova norma riguarda gli edifici, o loro porzioni, per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare oppure che la cui costruzione non risulti essere stata ultimata trovandosi in uno stato tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità. La nuova norma si applicherà agli immobili da costruire (o ultimare) per i quali il **titolo abilitativo edilizio** sia stato richiesto o presentato **successivamente al 16.3.2019**. Per atto pubblico dovranno essere redatti **anche** la **proposta** e l'**accettazione** finalizzate alla stipula dei contratti in questione, nonché la **procura** rilasciata in vista di essi. Come prevedono le norme generali in materia di contratti, la **mancanza della forma richiesta** (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rende l'**atto nullo**, e tale nullità è **insanabile**; l'azione di nullità è **imprescrittibile**, può essere **fatta valere da chiunque** vi abbia interesse ed è **rilevabile d'ufficio** dal giudice.

IMPOSTE DIRETTE: IPERAMMORTAMENTO E BENI DI COSTO NON SUPERIORE A 516,46 EURO

Importante precisazione dell'Agenzia delle Entrate (con la risposta n. 2/2019) a proposito del criterio di **deduzione fiscale**, e conseguente possibilità di usufruire dell'**iperammortamento**, nel caso di **beni** di costo non superiore a **516,46** euro. Contrariamente alla soluzione proposta dal contribuente, nel caso esaminato non è stato giudicato possibile spesare nell'esercizio il costo totale di tali beni. In pratica, l'Agenzia ha ricordato che nel caso di acquisto di beni, singolarmente, di costo non superiore all'importo di cui sopra, ma **collegati tra loro da un legame funzionale** (è il caso dei bicchieri o delle posate di un ristorante), il trattamento contabile e fiscale prevede che l'**ammortamento** (e la determinazione del valore complessivo del cespite) sia calcolato sulla **somma dei beni collegati**; e l'agevolazione sarà quindi connessa all'ammortamento. Gli **oneri accessori** sono agevolabili nel **limite** forfettario del **5% del valore del cespite**.

IMPOSTA DI DONAZIONE: PARTECIPAZIONE DI CONTROLLO

Come noto, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 3, comma 4-*ter*, del D. Lgs. n. 346/1990, la **donazione** delle azioni o quote che garantiscono il **controllo di una società**, così come la successione, in favore di uno o più soggetti che si impegnano a **mantenere** il controllo **per almeno 5 anni**, è **esente da imposta di donazione**. La Commissione Tributaria Regionale del Lazio ha giudicato ugualmente esente **anche** la **donazione della nuda proprietà** del controllo di una S.r.l., qualora sia riservato all'**usufruttuario** il solo diritto di **voto** in assemblea per le delibere concernenti la **distribuzione dei dividendi** (sentenza n. 186 del 22.1.2019). Ogni altro diritto di voto, nel caso giudicato, è stato attribuito ai donatari nudi proprietari.

SOCIETA' DI COMODO: VALIDI I PARAMETRI OMI

Si verifica spesso che le società con oggetto industriale decidano di **scindere** il **patrimonio immobiliare**, per concederlo poi **in locazione** alla società operativa. Tale scelta, quasi sempre giustificata da valide ragioni economiche, comporta a volte **problemi** (nella società immobiliare) di **congruità dei ricavi** (importi degli affitti degli immobili concessi in locazione), con conseguente **pericolo** di ricadere nella **società di comodo**. L'Agenzia delle Entrate, nella risposta all'interpello n. 68/2019, ha affermato che qualora i **canoni** di locazione ricadano nel *range* dei **valori** espressi dall'**OMI** (Osservatorio del mercato immobiliare), tali canoni sono da considerarsi **di mercato**, e quindi la società **non di comodo**, e potrà quindi essere disapplicata la relativa disciplina. L'Agenzia deve ancora fornire indicazioni per i casi di immobili sfitti (non per volontà del proprietario).

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: SEMPRE RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE

Come confermato dal Consiglio di Stato (sez. VI, 20.11.2018 n. 6562), il **mutamento** di **destinazione d'uso di un immobile** è soggetto all'ottenimento di un **titolo edilizio abilitativo** da parte dell'amministrazione comunale, **anche** qualora **non** necessiti l'**esecuzione di opere**. E' il classico caso della **trasformazione** di un'immobile ad **uso abitazione** in **studio professionale**. **Senza autorizzazione** al cambiamento di destinazione, il proprietario è soggetto ai **provvedimenti sanzionatori amministrativi e penali**.

ESTEROMETRO ANCHE PER LE OPERAZIONI NEI CONFRONTI DEI CONSUMATORI FINALI

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n. 85 di mercoledì 27 marzo 2019, ha pubblicato il secondo documento di prassi in materia di "**esterometro**". L'obbligo comunicativo di tale adempimento sussiste a **prescindere** da:- **natura della controparte**, essendo rilevante solo la circostanza che il soggetto non sia stabilito in Italia; - **requisito di territorialità IVA dell'operazione** (che esso sia soddisfatto in Italia oppure no). Pertanto, se ne dovrebbe concludere che sia i dati relativi alle operazioni nei confronti di soggetti passivi che quelle nei confronti di "privati" siano da includere nell'esterometro. Viene inoltre confermato che l'**esterometro è dovuto a prescindere dagli obblighi di presentazione dei modelli INTRASTAT**, l'Agenzia delle Entrate precisa che l'ambito applicativo delle due comunicazioni differisce e che le indicazioni già fornite per i modelli INTRA non assumono rilievo agli effetti della nuova comunicazione periodica.
Infine l'Agenzia afferma che "*per gli acquisti di beni e servizi da soggetti extra Ue – che devono essere documentati con autofattura (art. 17 comma 2 del DPR 633/72) – non è richiesta la forma elettronica di trasmissione via Sdi*", il che impone l'invio dell'esterometro ai sensi dell'art. 1 comma 3-bis del D.Lgs. 127/2015.

LEGAL

LICENZIAMENTO DISCIPLINARE: DIRITTO AL RINVIO DELL'AUDIZIONE A DIFESA PER IL LAVORATORE IN MALATTIA

Viola l'art. 7 dello Statuto dei Lavoratori (L. n. 300/1970) **il datore di lavoro che**, **nonostante la richiesta del lavoratore di differimento dell'audizione personale a guarigione avvenuta, intimi il licenziamento disciplinare omettendo la convocazione del dipendente interessato**. È quanto statuito dalla Corte di Cassazione - Sez. Lavoro, con Ordinanza n. 8389/2019, a conferma delle decisioni già assunte dai Giudici di merito di dichiarare l'illegittimità del licenziamento disciplinare intimato da una società ad un proprio dipendente. La società ricorrente, in particolare, sosteneva che la mancata dimostrazione, da parte del lavoratore, della sussistenza di uno stato patologico inibente lo svolgimento dell'audizione orale a difesa le consentisse di opporre legittimamente il rifiuto alla richiesta di differimento dell'audizione e, pertanto, di omettere tale onere procedimentale, in deroga a quanto previsto dall'art. 7 dello Statuto dei Lavoratori. La Suprema Corte, tuttavia, ha ritenuto infondata tale doglianza, richiamando a sostegno delle proprie conclusioni il **principio di diritto già espresso in due sue precedenti pronunce** (cfr. Cass. n. 16734/2012 e Cass. n. 21899/2010), che conferma come, "***nell'ipotesi in cui il dipendente chieda tempestivamente il differimento dell'audizione, attestando un impedimento per motivi di salute, suffragato dalla produzione di idonea certificazione medica, il datore non può ritenersi autorizzato ad omettere la convocazione dovendo, al contrario, consentirla alla cessazione dello stato di malattia del datore di lavoro***". Pur accogliendo il solo quinto motivo relativo al calcolo del TFR, qui di minore rilievo, la Corte ha rigettato dunque il ricorso con riguardo alla vertenza principale e **confermato l'illegittimità del licenziamento disciplinare**.

MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	28/03/19	31/12/18	31/12/17
3 mesi	-0,309	-0,313	-0,329
6 mesi	-0,228	-0,240	-0,271
1 anno	-0,112	-0,119	-0,186

CAMBI	28/03/19	31/12/18	31/12/17
Euro - Usd	1,12	1,15	1,20
Euro - yen	124,2	125,9	135,0

SPREAD	28/03/19	31/12/18	31/12/17
Btp vs BUND 10 years	254,1	246,9	157,5

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.