

In questo numero:

- ***IRPEF-IRES: CANONE DI LOCAZIONE RIDOTTO PER MIGLIORIE ALL'IMMOBILE***
- ***IIDD: SOSPENSIONE DELL'AMMORTAMENTO***
- ***IIDD: PEX E ABUSO DEL DIRITTO***
- ***CONTENZIOSO: IL GIUDICE TRIBUTARIO PUO' RIDURRE L'IPOTECA***
- ***DIRITTO PENALE: RIMBORSO SPESE LEGALI PER CHI E' ASSOLTO***

IRPEF-IRES: CANONE DI LOCAZIONE RIDOTTO PER MIGLIORIE ALL'IMMOBILE

E' frequente il caso in cui, nell'ambito di un contratto di **locazione di immobili**, locatore e conduttore convengano la **riduzione** (temporanea) **del canone** a fronte di oneri sostenuti da quest'ultimo per lavori di **migliorie** sull'immobile. Qualora tali migliorie **resteranno** acquisite dal locatore al termine del contratto, questi dovrà continuare a corrispondere le **imposte sul canone pieno**, mentre il **conduttore dedurrà i costi** documentati a tal fine sostenuti. Così ha stabilito la Commissione tributaria regionale della Lombardia, con la sentenza n. 2134/13/2020, in sostanziale adesione a quanto stabilito a suo tempo dalla Cassazione (sentenza n. 15808/2006). Nel caso di specie il contratto prevedeva che al cessare della locazione il conduttore avrebbe **riconsegnato i locali nello stato in cui si fossero trovati**, e tutte le modificazioni, addizioni e migliorie eseguite dal conduttore (anche se autorizzati/e) sarebbero **rimaste a favore del locatore**, senza alcun compenso per il conduttore.

IIDD: SOSPENSIONE DELL'AMMORTAMENTO

Assonime ha pubblicato lo scorso 11 febbraio la circolare n. 2/2021, con cui analizza la disciplina della **sospensione degli ammortamenti**, introdotta dall'art. 60, comma VII-*bis* e seguenti del D.L. n. 104/2020. Riguardo all'ambito applicativo, lo studio precisa che la disposizione interessa **tutti i soggetti** che redigono il bilancio secondo le norme del **Codice civile** ed i **principi contabili OIC, comprese le micro-imprese**. Poiché la norma si riferisce, in termini generali alle <immobilizzazioni materiali ed immateriali>, secondo Assonime, la sospensione degli ammortamenti può riguardare **anche l'avviamento ed i costi di impianto ed ampliamento**. Sempre secondo l'elaborato, il redattore del bilancio **può** decidere di applicare la sospensione dell'ammortamento a **tutte le immobilizzazioni**, a **classi di cespiti** oppure a **singoli cespiti**. Stando all'interpretazione riportata nello studio, la **disposizione derogatoria** può trovare una **giustificazione**, non solo nei casi in cui vi è una **mancata o ridotta utilizzazione** di singoli beni o classi di beni, ma anche quando vi siano situazioni che attestino, in termini generali, l'**impatto negativo della pandemia** da COVID-19 sull'**operatività** dell'impresa, come, per esempio, una potenziale **perdita di bilancio** o una **riduzione dei ricavi**. Assonime si sofferma poi sull'**obbligo di costituzione della riserva indisponibile**, di cui all'art. 60, comma 7-*ter*, del D.L. n. 104/2020 e sulle sue modalità di **utilizzo**. Riguardo all'obbligo d'**informativa**, è prevista l'indicazione in Nota integrativa dell'**utilizzo della deroga**, con alcuni sintetici **cenni sulle motivazioni** poste alla base della scelta.

IIDD: PEX E ABUSO DEL DIRITTO

Si presenta il caso di una società che **vende** una **partecipazione nella società <A>** con requisiti <PEX>, realizzando una **significativa plusvalenza**, sottoposta a tassazione come previsto dall'art. 87 del TUIR. **Successivamente** a tale operazione, la società **acquista** un <nuovo> **pacchetto partecipativo** nella **stessa società <A>**, ponendolo poi in vendita **prima dei dodici mesi** dall'acquisto (quindi in carenza dei requisiti <PEX>), realizzando, questa volta, una **significativa minusvalenza**, che, in mancanza dei requisiti <PEX>, sarebbe **deducibile fiscalmente**. L'Agenzia delle Entrate, interrogata, tramite interpello, sulle conseguenze fiscali delle due operazioni citate, ha fornito la risposta n. 32 dell'11.1.2021, **confermando l'agevolazione <PEX> alla plusvalenza e la deducibilità della minusvalenza**, in quanto <... non è rinvenibile alcun

vantaggio fiscale, in quanto la cessione e riacquisto determinano effetti legati all'ordinaria applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 86, 87 e 101 del TUIR.>.

CONTENZIOSO: IL GIUDICE TRIBUTARIO PUO' RIDURRE L'IPOTECA

La Cassazione, con la sentenza n. 29364 del 23.12.2020, ha sancito il principio, già fatto proprio da alcune sentenze di merito, in base al quale **il giudice tributario** investito del **ricorso contro l'ipoteca esattoriale, può** disporre la **riduzione se il credito** a tutela del quale è iscritta l'ipoteca **viene ridotto** (per annullamento giudiziale o da un'autotutela). Si precisa che **l'ipoteca può essere iscritta** per debiti tributari solo se l'importo per cui si procede **supera 20 mila euro** (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973); quindi **se il credito** garantito viene a **ridursi al di sotto di tale soglia**, l'ipoteca sarà interamente **da annullare**. Si ricorda inoltre che l'ipoteca esattoriale è **iscritta** per un importo pari al **doppio del credito per cui si procede**, da computarsi considerando **tutti i ruoli** affidati ad Agenzia delle Entrate-Riscossione, sia tributari, sia non, quindi **anche previdenziali**. Il predetto **limite** di 20 mila euro si calcola **cumulando tutti i crediti**.

DIRITTO PENALE: RIMBORSO SPESE LEGALI PER CHI E' ASSOLTO

Con un emendamento introdotto all'unanimità nella legge di bilancio (Legge n. 178 del 30.12.2020) è ora previsto che, in **sede penale**, qualora il soggetto sia **definitivamente assolto**, ha diritto di ricevere dallo Stato la **rifusione delle spese legali** sostenute in giudizio. Il **limite** rimborsabile è di **10.500 euro**, documentato da fattura quietanzata, e vistata dal Consiglio dell'ordine; il rimborso avverrà in tre rate annuali di uguale importo a partire dall'anno successivo alla sentenza definitiva. Il rimborso riguarderà le **assoluzioni successive** all'entrata in vigore della legge di bilancio, ma **non sarà riconosciuto** nei seguenti casi: - assoluzione da **alcuni capi** di imputazione, ma **non da altri**; - estinzione del reato per **amnistia o prescrizione**; - sopraggiunta **depenalizzazione** dei fatti oggetto di imputazione. **Sarà** in seguito **emanato un decreto** del ministero della Giustizia per puntualizzare meglio tutte le modalità di erogazione e la determinazione degli importi, tenuto conto della **durata** dei procedimenti e dei **gradi** di giudizio cui l'imputato è stato sottoposto.

MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	18/02/21	31/12/20	31/12/19	CAMBI	18/02/21	31/12/20	31/12/19	SPREAD	18/02/21	31/12/20	31/12/19
3 mesi	(0,54)	(0,54)	(0,38)	Euro - Usd	1,214	1,227	1,123	Btp vs BUND 10 years	98	108	159
6 mesi	(0,52)	(0,52)	(0,32)	Euro - yen	127,8	126,5	121,9				
1 anno	(0,50)	(0,50)	(0,25)								

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.