

In questo numero:

- *AGEVOLAZIONI ACQUISTO <PRIMA CASA>:
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE*
- *DIRITTO SOCIETARIO: COMPENSO
AMMINISTRATORE PRELEVATO SENZA DELIBERA*
- *SCISSIONE ASIMMETRICA E CESSIONE DI
PARTECIPAZIONI*
- *IMPOSTA SULLE DONAZIONI: DONAZIONI DI
AZIENDA E PLAFOND DI ESENZIONE*
- *DIRITTO DI FAMIGLIA: PIGNORAMENTO IMMOBILE
IN COMUNIONE*

AGEVOLAZIONI ACQUISTO <PRIMA CASA>: CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE

La Cassazione (sentenza n. 22560 del 10.8.2021) ha affrontato, per la prima volta, il tema di un **immobile ad uso abitativo, acquistato coi benefici <prima casa>, in un secondo tempo trasformato in un'unità immobiliare ad uso non abitativo** (ufficio), con risultanze catastali conseguenti. I giudici hanno stabilito che **il proprietario** dell'immobile di cui sopra ha **diritto ad acquistare un ulteriore immobile abitativo coi benefici <prima casa>** (ovviamente, in presenza dei requisiti previsti dalla legge).

DIRITTO SOCIETARIO: COMPENSO AMMINISTRATORE PRELEVATO SENZA DELIBERA

Premesso che il **compenso degli amministratori** deve essere **previsto** e **determinato** dallo **statuto** o dall'**assemblea dei soci**, la Cassazione è stata in diverse occasioni chiamata a giudicare il caso di **compensi prelevati** dagli amministratori, **in assenza di delibera**, e **successiva dichiarazione di fallimento** della società. In alcune sentenze si è ravvisato il reato di **bancarotta fraudolenta per distrazione** (sentenze n. 50836/2016 e n. 17792/2017), in altre, in presenza di una **somma congrua** rispetto al lavoro prestato, i giudici hanno optato per il reato di **bancarotta preferenziale** (sentenza n. 48017/2015). In quest'ultimo caso, tuttavia, è però necessario che l'amministratore che intenda **sostenere la legittimità** del proprio credito fornisca una serie di elementi di confronto, quali, ad esempio, gli **emolumenti riconosciuti dall'assemblea ai precedenti amministratori**, gli **impegni orari osservati**, i **risultati ottenuti**, gli eventuali **compensi** corrisposti **ai dirigenti** di vertice della società, i **compensi** riconosciuti agli amministratori delle **società del medesimo settore e dimensione** ed altri utili elementi di raffronto (Cassazione, sentenza n. 17792/2017).

SCISSIONE ASIMMETRICA E CESSIONE DI PARTECIPAZIONI

Occorre molta **cautela** nelle operazioni societarie mirate alla creazione di **<società contenitore>**. L'ipotesi più frequente è una **scissione asimmetrica** di **società immobiliare**, finalizzata a separare il patrimonio tra due o più società, in cui **ogni socio è titolare del 100%** del capitale di una società. Fin qui l'operazione è **lecita** sotto l'aspetto elusivo, **purché non** si proceda **in tempi brevi** ad una **cessione di partecipazioni** delle società col nuovo assetto. Come precisa l'Agenzia delle Entrate (risposta ad interpello n. 555 del 25.8.2021), quando il **patrimonio** che viene **scisso** è di **natura immobiliare**, l'eventuale successiva cessione delle partecipazioni di fatto consentirebbe di trasformare le eventuali plusvalenze realizzabili su beni di primo grado (immobili) in **<capital gains>** su beni di secondo grado (quote di partecipazione). E' quindi quantomeno opportuno che **intercorra del tempo** tra l'**operazione di scissione** e la **successiva cessione di partecipazioni**. Diversa conclusione si può trarre qualora oggetto di scissione, anziché immobili, siano aziende.

IMPOSTA SULLE DONAZIONI: DONAZIONI DI AZIENDA E PLAFOND DI ESENZIONE

Secondo l'Agenzia delle Entrate (risposta ad interpello n. 571 del 30.8.2021), la **franchigia esente dall'imposta di successione non è intaccata** da un'eventuale **precedente donazione** (o patto di famiglia o

trust) **esente da imposta di donazione**, avente a oggetto **quote di partecipazione al capitale di società**, la cui **titolarità** permetta al beneficiario di acquisire il **controllo della società stessa** (e che tale controllo sia mantenuto per almeno 5 anni). Inoltre, come prevede l'art. 57 del D. Lgs. n. 347/1990, **non riducono la franchigia** di cui sopra: - le donazioni di cui all'art. 1, comma IV, del TUS (elargizioni fatte per coprire le spese di mantenimento, educazione e malattia, le spese ordinarie di abbigliamento e nozze, le liberalità d'uso e le donazioni di modico valore); - le donazioni registrate con pagamento dell'imposta in <misura fissa> (aventi per oggetto <beni culturali> sottoposti a vincolo storico-artistico).

DIRITTO DI FAMIGLIA: PIGNORAMENTO IMMOBILE IN COMUNIONE

Secondo l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, confermato dalla Cassazione (ordinanza n. 20845 del 21.7.2021), è **legittima l'espropriazione dell'intero bene in comunione legale** a fronte dei **debiti** contratti da **uno solo dei coniugi**. Nel caso di specie l'esecuzione immobiliare ha avuto il seguente svolgimento: - pignoramento nei confronti del debitore e del coniuge in regime di comunione legale; - istanza di vendita del bene pignorato, autorizzazione alla vendita e successiva vendita dell'intero bene (comprensivo della quota in regime di comunione legale con il coniuge). I giudici hanno precisato che la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per debiti personali di uno solo dei coniugi, di un bene o più beni in comunione, **abbia ad oggetto il bene nella sua interezza, e non per la metà**, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita e **diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda**, ricavata dalla vendita del bene stesso (vedasi anche sentenza della Cassazione n. 6575/2013). Pertanto nel caso in cui il bene ricada in una comunione legale è esclusa la possibilità di ricorrere al procedimento di divisione <endoesecutiva>, prevista dagli articoli 600 e seguenti del Codice di procedura civile. Le **spese per la procedura** graveranno **interamente sul 50% del ricavato riconducibile al debitore**.

MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	14/10/21	31/12/20	31/12/19	CAMBI	14/10/21	31/12/20	31/12/19	SPREAD	14/10/21	31/12/20	31/12/19
3 mesi	(0,55)	(0,54)	(0,38)	Euro - Usd	1,160	1,203	1,227	Btp vs BUND 10 years	107	108	159
6 mesi	(0,52)	(0,52)	(0,32)	Euro - yen	131,7	129,2	126,5				
1 anno	(0,47)	(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.