

In questo numero:

- *LOCAZIONE DI IMMOBILI: COMPORTAMENTI DEL CONDUTTORE E CAUSA DI SFRATTO*
- *CONTABILITA'-PARTECIPAZIONI: CHIARIMENTI OIC SUI CRITERI DI CLASSIFICAZIONE*
- *IVA: ERRORI DI FATTURAZIONE E RIMBORSO DELL'IMPOSTA*
- *<CEDOLARE SECCA>: NON POSSIBILE PER LA LOCAZIONE BREVE OLTRE 4 APPARTAMENTI*
- *IVA: DALL'1.1.2021 IL REGNO UNITO E' EXTRA UE*

LOCAZIONE DI IMMOBILI: COMPORTAMENTI DEL CONDUTTORE E CAUSA DI SFRATTO

Tra le **obbligazioni del conduttore**, in un contratto di locazione, vi è all'art. 1587 del Codice civile quella di **servirsi dell'immobile** con la <**diligenza del buon padre di famiglia**>. Per la Cassazione (sentenza n. 22860/2020), la violazione di questa norma e della relativa pattuizione contrattuale, espressa in continui **rumori molesti** ai danni del vicinato e del condominio, **può** provocare la **risoluzione del contratto** d'affitto e lo **sfratto** dell'inquilino molesto. Nel caso di specie la conduttrice aveva instaurato una **relazione conflittuale con i vicini di casa**, insultandone alcuni, imbrattando gli immobili di altri con la vernice ed affiggendo cartelli con ingiurie all'interno del condominio. Il proprietario aveva considerato questi fatti come violazioni del contratto di locazione e lo **sfratto**, nonostante l'opposizione dell'inquilino, veniva **confermato** dal Tribunale, dalla Corte d'appello e, appunto, dalla **Cassazione** che ha ritenuto il comportamento del conduttore un **abuso della cosa locata**. Il locatore, infatti, deve rispondere verso il condominio e gli altri proprietari per le intemperanze e molestie arrecate dal proprio conduttore allo stabile, ed è quindi **opportuno** che **si tuteli** a priori, specificando nel contratto di locazione come le eventuali molestie e liti con il condominio possano costituire, ove provate, **causa** immediata di **risoluzione del contratto** e legittimare quindi lo sfratto dell'immobile.

CONTABILITA'-PARTECIPAZIONI: CHIARIMENTI OIC SUI CRITERI DI CLASSIFICAZIONE

L'Organismo italiano di contabilità ha pubblicato da pochi giorni la versione definitiva del chiarimento riguardo alla **classificazione delle partecipazioni** (tipicamente di controllo, ma non solamente quelle) nell'**attivo immobilizzato** o nell'**attivo circolante**, acquisite per essere gestite e valorizzate in un arco temporale di medio-lungo periodo per **poi** essere **cedute**. Come noto, quelle **destinate** ad una **permanenza durevole** nel portafoglio della società si iscrivono tra le immobilizzazioni, e a tal fine si considerano due elementi: - **volontà** della direzione aziendale; - effettiva **capacità** della società **di detenere** le partecipazioni per un periodo prolungato di tempo. Per <periodo prolungato di tempo> si intende un **arco temporale non inferiore a 12 mesi**. La mera **prospettiva di vendita non** costituisce motivo sufficiente per la **classificazione nell'attivo circolante**. Tali concetti sono peraltro già presenti nel principio contabile <OIC 21>, al paragrafo 10. In base allo stesso principio, è **ammissibile**, in relazione alle strategie aziendali, nel rispetto del **criterio di destinazione economica**, la classificazione di un patrimonio della medesima specie, **in parte** ad **investimento duraturo**, da iscriversi nell'attivo immobilizzato, **in parte** alla **negoiazione**, da iscriversi nell'attivo circolante. Inoltre, precisa sempre il citato principio contabile, le **partecipazioni** in società a **controllo congiunto** (<*joint venture*>) sono classificate tra le partecipazioni in **imprese collegate**.

IVA: ERRORI DI FATTURAZIONE E RIMBORSO DELL'IMPOSTA

Nell'ipotesi in cui sia stata erroneamente emessa fattura con **addebito dell'IVA** per operazioni (invece) <**non imponibili**>, il cedente o prestatore ha diritto al recupero dell'imposta versata mediante <**nota di credito**>, **ovvero**, mediante azione di **rimborso** all'erario, qualora sia **accertata la mancata detrazione** dell'imposta da parte del destinatario della fattura. A confermarlo è la Cassazione, con la sentenza n. 20843 del 30.9.2020. E' da considerare inoltre che nella normativa vigente l'art. 6, comma VI, del D. Lgs. n. 471/1997 consente al cessionario o committente l'esercizio del diritto alla detrazione dell'IVA erroneamente addebitata dal cedente o prestatore, nonostante vi sia ancora **incertezza** sull'applicabilità della disposizione anche per le operazioni <non imponibili>, <esenti> o <escluse da IVA>.

<CEDOLARE SECCA>: NON POSSIBILE PER LA LOCAZIONE BREVE OLTRE 4 APPARTAMENTI

Tra le norme al momento inserite nella bozza del disegno di legge di bilancio, una riguarda le **<locazioni brevi>** (di durata non superiore a 30 giorni); tali contratti **possono** anche **prevedere** la **fornitura di biancheria e di pulizia dei locali** e sono stipulati da **persone fisiche fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa**. Con riferimento a tali contratti, l'art. 4, comma II, del D.L. n. 50/2017 prevede la **possibilità** di applicare la **<cedolare secca>** del 21%. La **novità** contenuta nella nuova disposizione **presume l'imprenditorialità** nel caso di destinazione a locazione breve di **più di 4 appartamenti**, e conseguentemente **l'impossibilità** di applicare la **<tassa piatta>**. Quindi nel caso in cui il proprietario destini alla locazione 5 appartamenti o più, l'attività da chiunque esercitata si presume svolta in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 2082 del Codice civile, e la disposizione trova **applicazione anche per i contratti stipulati tramite intermediari immobiliari**. Color che si trovano in questa situazione dovranno inoltre **dotarsi di partita IVA**. La futura norma, così come è presentata, appare **in linea** anche con le **leggi comunitarie** che, pur **non quantificando il numero di alloggi** locati, prevede lo sfruttamento di un bene immobile quale attività economica rilevante ai fini IVA.

IVA: DALL'1.1.2021 IL REGNO UNITO E' EXTRA UE

Con il prossimo primo gennaio il **Regno Unito** sarà a tutti gli effetti un territorio **extra-UE**, **anche** per quanto riguarda le **operazioni IVA**. Le cessioni di beni in tale paese (esportazioni) saranno quindi **<non imponibili>** **art. 8 D.P.R. n. 633/1972**, mentre per le **importazioni** si dovrà assolvere **l'IVA in dogana**. Per le **vendite in corso al 31 dicembre** ad operatori britannici, se la spedizione/trasporto ha avuto **inizio prima** di questa data, **l'operazione sarà ancora considerata <cessione intracomunitaria>** (art. 41 D.L. n. 331/1993). La dogana potrà pretendere la **prova della data di inizio del trasporto** (esaminando i documenti relativi). Per quanto riguarda, invece, le **cessioni** il cui **trasporto inizierà nel 2021**, se nel corso del **2020** saranno emesse **fatture di acconto** (o comunque anticipate, rispetto all'inizio del trasporto), queste rechneranno la **<non imponibilità>** ai sensi **art. 8 citato**.

PROSSIMO NUMERO DI BALDI&PARTNERS NEWS USCIRÀ VENERDÌ 15 GENNAIO 2021**AUGURI DI BUONE FESTE E SERENO 2021****MERCATO FINANZIARIO**

EURIBOR	17/12/20	31/12/19	31/12/18	CAMBI	17/12/20	31/12/19	31/12/18	SPREAD	17/12/20	31/12/19	31/12/18
3 mesi	(0,54)	(0,38)	(0,31)	Euro - Usd	1,225	1,123	1,145	<i>Btp vs BUND 10 years</i>	108	159	247
6 mesi	(0,53)	(0,32)	(0,24)	Euro - yen	126,2	121,9	125,9				
1 anno	(0,50)	(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.