

In questo numero:

- **Pace fiscale: prorogate al 31.07.2019 domande di rottamazione e saldo e stralcio per i ruoli dal 2000 al 2017**
- **Fondo patrimoniale con meno certezze**
- **Imposte indirette: agevolazioni per demolizione e ricostruzione immobiliare**
- **Rimborsi spese agli amministratori**
- **Società' di comodo e indici di affidabilità' fiscale**
- **Royalties senza tax credit sulla quota detassata grazie al patent box**

LEGAL

- **Trasformare l'appartamento in esercizio commerciale: ammesso con consenso unanime dei condomini**

PACE FISCALE: PROROGATE AL 31.7.2019 DOMANDE DI ROTTAMAZIONE E SALDO E STRALCIO PER I RUOLI DAL 2000 AL 2017

Le Commissioni Bilancio e Finanze della Camera hanno dato il via libera all'emendamento di conversione del c.d. "decreto crescita", che **riapre i termini per le domande di rottamazione dei ruoli** (art. 3 del DL 119/2018) nonché di **saldo e stralcio** (art. 1 comma 145 e ss. della L. 145/2018). Si ricorda che lo scorso 30 aprile 2019, è scaduto il termine per presentare domanda di rottamazione dei ruoli e di saldo e stralcio: **per effetto dell'emendamento, i termini sono postergati al 31 luglio 2019**. Per quanto sembra emergere dalle anticipazioni fornite alla stampa, la riapertura riguarda solo il termine per presentare la domanda, non **l'alveo dei ruoli rottamabili**, che **rimangono quelli trasmessi agli Agenti della riscossione dal 2000 al 2017**. In altri termini, **chi è debitore di carichi di ruolo trasmessi a partire dal 1° gennaio 2018 continua a rimanere fuori dalla rottamazione**.

FONDO PATRIMONIALE CON MENO CERTEZZE

I più recenti orientamenti giurisprudenziali in materia di **fondo patrimoniale**, di fatto, estendono il concetto di **obbligazioni attinenti l'interesse familiare**, esponendo quindi maggiormente il fondo stesso alle **azioni dei creditori**. Come risaputo, il fondo patrimoniale ha la funzione di **costituire un patrimonio** che, nel tempo, sia idoneo a **soddisfare i bisogni della famiglia**, e quindi solo i **debiti contratti a tale scopo** possono incidere su tale patrimonio. In pratica, **anche** i debiti contratti nell'esercizio dell'**attività professionale o imprenditoriale dei coniugi**, in quanto attività volta a **generare reddito** da destinare ai **bisogni della famiglia**, o ad incrementare il patrimonio familiare, secondo recenti sentenze, hanno titolo per essere soddisfatti anche con le sostanze del fondo patrimoniale. Praticamente, secondo questa corrente giurisprudenziale, sarebbero **escluse dalla tutela del fondo patrimoniale solo i beni destinati alle esigenze voluttuarie o gli investimenti caratterizzati da mero intento speculativo**. Si vedano in proposito la sentenza della Cassazione n. 21800/2016 e quella pronunciata dal Tribunale di Pavia il 21.5.2015.

IMPOSTE INDIRECTE: AGEVOLAZIONI PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IMMOBILIARE

L'art. 7 del D.L. n. 34/2019 (il c.d. decreto crescita) prevede un'**agevolazione** con riferimento alle **imposte di registro, ipotecaria e catastale**, al fine di incentivare le operazioni di **acquisto di fabbricati** (ad uso abitativo e non), **demolizione** degli stessi, ricostruzione e successiva **vendita di quanto realizzato**. In pratica si applicherà la tassa fissa (200 euro cadauna) per ognuna delle tre imposte citate, qualora **nell'arco** (al massimo) **di 10 anni** l'impresa acquirente ponga in essere **tutte le operazioni** suddette. Le cessioni dei fabbricati da demolire devono avvenire **in favore di imprese di costruzione e ristrutturazione**, i nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto delle **norme antisismiche** e con il conseguimento della **classe energetica A o B**. Dalla relazione illustrativa si desume che le **cessioni agevolate** possano avvenire **solo da parte di privati**, anche se il testo della legge non prevede questa limitazione. Qualora **non siano soddisfatte le condizioni** agevolative di cui sopra, le **imposte** di cui sopra saranno applicate **in via ordinaria**, con irrogazione di una **sanzione del 30%** delle stesse, più gli interessi di mora calcolati dalla data di acquisto dell'immobile. **La nuova norma**, riguardando gli acquisti di fabbricati destinati alla demolizione, **supera di fatto la tesi dell'Agenzia delle entrate** che equipara, ai fini delle imposte dirette, la cessione di un fabbricato da demolire alla cessione di un **terreno edificabile**.

RIMBORSI SPESE AGLI AMMINISTRATORI

In **assenza di delibere** assembleari **specifiche**, ci si chiede spesso quali **rimborsi spese spettino agli amministratori** nell'espletamento della propria funzione. Una risposta ci viene dal Tribunale di Torino (sentenza n. 5384/2018) che ha esaminato il caso di un amministratore di una **società edile**, che sosteneva oneri di trasporto e vitto per **monitorare i cantieri** situati nel raggio di 100 chilometri dalla sede sociale. Secondo la pronuncia citata sono rimborsabili agli amministratori le spese sostenute nell'espletamento della carica gestoria (in particolare, **a causa**, cioè in **stretta dipendenza** dall'adempimento dei propri obblighi), mentre **non lo sono** le spese sostenute **in occasione** dell'incarico. Nella prima categoria (**spese rimborsabili**) rientrano i **rimborsi chilometrici**, mentre della seconda (**non rimborsabili**) fanno parte, ad esempio, le spese per il **vitto**.

SOCIETÀ DI COMODO E INDICI DI AFFIDABILITÀ FISCALE

Le società che applicano per il **2018** i nuovi **indicatori di affidabilità fiscale (ISA)** e che raggiungono il **livello** di almeno <9> (previsto dal provvedimento direttoriale del 10 maggio scorso) sono **escluse** dall'applicazione della disciplina della **società di comodo**. A breve sarà disponibile il *software* per calcolare l'affidabilità di cui sopra. **Ferme** restando le cause di **esclusione e disapplicazione**, ancora applicabili, le società in **perdita sistematica** non applicheranno per il 2018 la relativa disciplina se nel **periodo dal 2013 al 2017** si saranno manifestate, per **almeno un anno, congrue e coerenti ai vecchi studi di settore**.

ROYALTIES SENZA TAX CREDIT SULLA QUOTA DETASSATA GRAZIE AL PATENT BOX

Con il recente principio di diritto n. 15, l'Agenzia delle Entrate ha fornito il corretto trattamento del credito d'imposta per **ritenute applicate su royalties prodotte all'estero** che godono in Italia del **regime agevolativo di Patent Box**. Sia la norma interna (cioè il comma 10 dell'art. 165 TUIR) sia la Convenzione in essere con il Paese di provenienza della royalty (nel caso in esame Stati Uniti) prevedono che qualora il reddito estero (*leggi: la royalty corrisposta da soggetto USA a impresa Italiana*) concorra in misura parziale alla formazione della base imponibile, anche l'imposta estera (*leggi: la ritenuta applicata sulla royalty*) debba essere recuperata proporzionalmente. Ne consegue che se le **royalty percepite dall'impresa italiana** godono del regime di **parziale esenzione da IRES** c.d. "Patent Box", le **ritenute in uscita applicate nel paese estero** possono essere **recuperate solo parzialmente**. Per la **parte eccedente**, tali ritenute rappresentano pertanto un **costo per il percipiente italiano**, al pari di quanto avviene per le ritenute subite sul pagamento di dividendi da parte di società estere.

LEGAL

TRASFORMARE L'APPARTAMENTO IN ESERCIZIO COMMERCIALE: AMMESSO CON CONSENSO UNANIME DEI CONDOMINI

Il **singolo condomino non può trasformare il proprio appartamento in negozio senza il consenso unanime dei condomini**, che sia **manifestato in forma scritta**, e ciò a prescindere dal precedente rilascio delle autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività commerciale da parte del competente ente pubblico. È quanto statuito dalla Corte di Cassazione con **Ordinanza n. 15265/19**, a conferma della decisione della competente Corte d'Appello, che aveva ordinato ai condomini ricorrenti il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione precedente l'avvenuta trasformazione dell'appartamento di loro proprietà in un esercizio commerciale con accesso autonomo. I ricorrenti, in particolare, lamentavano la mancata valutazione da parte della competente Corte d'Appello della disposizione di cui all'art. 3 del regolamento condominiale, che prevedeva espressamente la possibilità di svolgere attività commerciali nello stabile condominiale, escludendo *"in ogni caso qualsiasi attività incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità dei condomini, con il decoro dell'edificio e con la sicurezza pubblica"*, e con il solo divieto di destinare il negozio *"al deposito o alla vendita di merce maleodorante, pericolosa o infiammabile"*. Tale doglianza, tuttavia, non veniva ritenuta fondata dai Giudici di Legittimità, i quali hanno al contrario confermato la decisione assunta dalla competente Corte territoriale. Invero, l'assunto posto a fondamento della sentenza impugnata, secondo la Suprema Corte, non era il **divieto di esercitare un'attività commerciale**, ma, piuttosto, quello *"di modificare la destinazione abitativa degli appartamenti senza il dovuto rispetto delle maggioranze assembleari richieste dalle disposizioni normative e regolamentari"*. Tale modifica, trattandosi di un'**innovazione incidente sull'essenza della cosa comune idonea ad alterare l'estetica e la simmetria del fabbricato**, doveva pertanto essere **approvata all'unanimità dai condomini**, a nulla rilevando le autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune, aventi finalità non inerenti ai rapporti interni al Condominio.

MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	13/06/19	31/12/18	31/12/17	CAMBI	13/06/19	31/12/18	31/12/17	SPREAD	13/06/19	31/12/18	31/12/17
3 mesi	-0,318	-0,313	-0,329	Euro - Usd	1,129	1,145	1,199	Btp vs BUND 10 years	260,7	246,9	157,5
6 mesi	-0,259	-0,240	-0,271	Euro - yen	122,44	125,85	135,01				
1 anno	-0,173	-0,119	-0,186								

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.