

# BALDI & PARTNERS *News*

*Notiziario settimanale*

N. 29-2019 - Venerdì 13 settembre 2019

## In questo numero:

- Cedolare secca commerciale applicabile ai contratti prorogati nel 2019
- Successioni: senza designazione vale la legittima
- Fondo patrimoniale: risvolti fiscali
- Cedolare secca: possibile anche per locatario imprenditore
- Illeciti fiscali internazionali: attività di contrasto e monitoraggio

## LEGAL

- No alla sentenza di trasferimento se la condizione sospensiva del preliminare di vendita non si è ancora realizzata

### **CEDOLARE SECCA COMMERCIALE APPLICABILE AI CONTRATTI PROROGATI NEL 2019**

---

Con la risposta all'interpello n. 297 del 22.7.2019, l'Agenzia delle Entrate fornisce un'importante precisazione riguardo all'applicabilità della **cedolare secca** ai contratti di **locazione commerciale**. Come noto l'art. 1, comma 59, della L. n. 145/2018 ha esteso la cedolare secca ai canoni di locazione derivanti da **nuovi contratti stipulati nell'anno 2019** da persone fisiche (al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa), aventi ad oggetto gli **immobili** classificati nelle categorie catastali **C/1** (negozi e botteghe), nonché le relative **pertinenze** (C/2, C/6, C/7), purché **locate congiuntamente**. Le condizioni per l'opzione sono che la **superficie complessiva** dell'unità immobiliare, al netto delle pertinenze, **non superi 600 metri quadrati** e che alla data del **15.10.2018** non risultasse in essere tra i medesimi soggetti per lo stesso immobile un **contratto di locazione sciolto anticipatamente**. Qualora, tuttavia, nel corso del 2019 il contratto **scadesse** e si protraesse per effetto della **proroga**, il locatore avrà la **possibilità di optare per la cedolare secca**, come se si trattasse di un contratto stipulato nel 2019. In altri termini, la scadenza naturale del contratto di locazione, in grado di disinnescare la previsione antielusiva, si verifica **già al termine del primo periodo di locazione** (quindi, ad esempio, al termine dei primi 6 anni nell'ambito di un contratto di durata 6+6).

### **SUCCESSIONI: SENZA DESIGNAZIONE VALE LA LEGITTIMA**

---

La Cassazione (sentenza n. 17868 del 3.7.2019) ha stabilito che, qualora il testatore **non** abbia disposto di **tutto il suo patrimonio**, per questa parte vale la **successione legittima**. E' il caso di un soggetto che ha redatto il proprio testamento, citando beni dei quali **non** ha espressamente e chiaramente **disposto** (non attribuendoli ad alcuno); tale trattamento è il **medesimo** riservato ai **beni ignorati e sopravvenuti**. Per queste ultime due fattispecie aveva sentenziato la Cassazione a Sezioni Unite (n. 17122/2018).

### **FONDO PATRIMONIALE: RISVOLTI FISCALI**

---

Considerata la notevole diffusione dell'istituto del **fondo patrimoniale**, è opportuno valutarne le **implicazioni fiscali** in relazione ai beni che sono trasferiti in questa entità. Va anzitutto premesso che il fondo patrimoniale **non** assume una **propria autonomia** ai fini delle **imposte sui redditi**, e quindi **non** deve assolvere in via autonoma alla **presentazione di una dichiarazione dei redditi**, bensì costituisce semplicemente un **patrimonio separato e di destinazione**, i cui beni si sottraggono alle disposizioni dell'art. 2740 del Codice civile, per essere destinati (unitamente ai frutti che essi producono) al soddisfacimento dei bisogni della famiglia (art. 167, comma I, e art. 170 del Codice civile). **Gli adempimenti dichiarativi, riguardo ai beni immessi nel fondo competono personalmente ai soggetti ai quali sono riferibili, prescindendo dalla titolarità ante immissione**. Ad esempio, in una circolare IRDCEC del dicembre 2013 è precisata la **possibilità del coniuge non proprietario** di un immobile di applicare la **cedolare secca** in relazione ai canoni che a lui vengono imputati. Così come sarà imputato allo stesso coniuge non proprietario la quota di **reddito diverso** (art. 67 del TUIR) derivante dalla **vendita nel quinquennio di un immobile** o, comunque, di un **terreno edificabile**. Stesso principio si applica alle **partecipazioni**, dove ogni comproprietario in virtù della partecipazione al fondo (indipendentemente dalla titolarità formale) ha la **possibilità di rideterminarne il valore fiscale**, in funzione di un'eventuale vendita.

### **CEDOLARE SECCA: POSSIBILE ANCHE PER LOCATARIO IMPRENDITORE**

---

La Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna (sentenza n. 1236/2019), allineandosi al senso di una precedente sentenza della Commissione tributaria provinciale di Reggio nell'Emilia (n. 470/2014), ha confermato che l'istituto della **cedolare secca** non è precluso nel caso in cui il **locatario** sia un **imprenditore** od una **società**. Gli unici **requisiti previsti** dalla legge per accedere al beneficio in parola sono la qualifica di **non imprenditore** del locatore e la **destinazione abitativa** dell'immobile locato. La pretesa dell'Agenzia, che anche il locatario sia persona fisica (che non agisce nell'ambito di attività d'impresa), è quindi non giustificata.

## ILLECITI FISCALI INTERNAZIONALI: ATTIVITÀ DI CONTRASTO E MONITORAGGIO

La circolare 19/E/2019 dell’Agenzia delle Entrate promuove, sul fronte internazionale, il contrasto ai fenomeni di illecito fiscale più diffusi, ossia l’**allocazione fittizia della residenza fiscale all’estero** e l’**illecito trasferimento e/o la detenzione all’estero di attività produttive di reddito**. Sul primo tema i percorsi di indagine sono sviluppati in collaborazione con i Comuni, grazie alle informazioni giunte dai Comuni che adottano l’ANPR e all’ausilio di appositi applicativi, che permettono di selezionare “persone fisiche” aventi un profilo di rischio elevato, in base a specifici parametri indicati. Tra essi ci sono: la residenza in uno Stato a fiscalità agevolata, movimenti di capitale da e verso l’estero trasmesso dagli operatori finanziari, le informazioni sui patrimoni immobiliari e finanziari detenuti all’estero, la residenza in Italia del nucleo familiare, atti del registro, utenze domestiche, possesso di veicoli o partita IVA attiva che testimoniano l’effettiva presenza in Italia del contribuente nonché titolarità di incarichi sociali o rilevanti partecipazioni in società italiane. Con riguardo invece al contrasto all’illecito **trasferimento e/o detenzione all’estero di attività produttive di reddito**, l’Amministrazione finanziaria procede a valorizzare i dati trasmessi da altri Stati e le segnalazioni dei movimenti di capitale, pervenute dagli intermediari finanziari attraverso il “monitoraggio fiscale”, quali fonti privilegiate per l’individuazione di soggetti da sottoporre ad attività di controllo. Tra gli altri, gli **indici di rischio** sono l’omessa indicazione in dichiarazione degli imponibili relativi ai redditi di fonte estera e la violazione degli obblighi di monitoraggio fiscale. Sono stati rafforzati anche i poteri di accesso alle informazioni antiriciclaggio e il successivo percorso di intelligence e analisi selettiva dei big data.

## LEGAL

### NO ALLA SENTENZA DI TRASFERIMENTO SE LA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL PRELIMINARE DI VENDITA NON SI È ANCORA REALIZZATA

**Un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva** o a termine **non può essere trasferito dal giudice tramite una sentenza costitutiva**, in quanto l’aspettativa della parte rispetto al diritto che intende conseguire non può essere mutata prima del tempo, determinando così una frustrazione della sua volontà negoziale. È quanto statuito dalla Corte di Cassazione – Il Sez. Civile, con ordinanza n. 22343/19, a rigetto del ricorso presentato da due promissari acquirenti di due unità immobiliari. Invero, questi ultimi avevano chiesto la pronuncia, in loro favore e nei confronti del promittente alienante, di una sentenza ex art. 2932 c.c. di trasferimento di tali immobili, promessi con contratto preliminare sospensivamente condizionato al decesso dei genitori del promittente venditore stesso. Precisando i ricorrenti che il mancato avveramento della condizione non possa comunque impedire il compimento di atti conservativi del promittente alienante - idonei ad assicurare il diritto sottoposto a condizione -, a loro avviso la competente Corte d’Appello avrebbe dovuto pronunciarsi con un provvedimento finalizzato a condizionare tale trasferimento al verificarsi della condizione sospensiva, così da consentire la trascrizione del titolo al fine dell’opponibilità ai terzi. I Giudici di legittimità, tuttavia, hanno ritenuto non fondata tale doglianza. Ai sensi dell’art. 2932 c.c., infatti, il giudice adito ha il **dovere di emettere la sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso quando l’evento, previsto come condizione sospensiva nel contratto preliminare, risulta essersi verificato al momento della decisione**. È, al contrario, da **escludersi che possa trasferirsi per sentenza costitutiva un diritto ancora sottoposto a condizione sospensiva o a termine**, né può ipotizzarsi, perché si tratterebbe di una “*spendita giudiziaria inutile l’emissione di una sentenza che si limitasse ad affermare quel che già prescrive il contratto preliminare, e cioè che il trasferimento, al quale il promittente alienante si è obbligato, resti condizionato o sottoposto a termine*”.

### MERCATO FINANZIARIO

EURIBOR	11/09/19	31/12/18	31/12/17	CAMBI	11/09/19	31/12/18	31/12/17	SPREAD	11/09/19	31/12/18	31/12/17
3 mesi	-0,430	-0,313	-0,329	Euro - Usd	1,110	1,145	1,199	Btp vs BUND 10 years	139,4	246,9	157,5
6 mesi	-0,408	-0,240	-0,271	Euro - yen	119,88	125,85	135,01				
1 anno	-0,373	-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.