

In questo numero:

- Dal 2019 cedolare secca per i negozi
- IRPEF-IRES-IRAP: documentazione spese di trasferta del dipendente
- Recupero edilizio: comunicazione all'enea entro il 19.02.2019
- IRPEF: cedolare secca anche per locatario imprenditore
- Revisione legale dei conti: utilizzo dei crediti in compensazione

LEGAL

- Simulazione prezzo di vendita di un immobile: la copia degli assegni non è prova sufficiente

DAL 2019 CEDOLARE SECCA PER I NEGOZI

L'art. 9 della bozza della Legge di Bilancio per il 2019 prevede l'estensione dell'istituto della <cedolare secca> agli immobili di categoria catastale **C/1 (negozi e botteghe)**. Come noto, tale forma di **tassazione forfettaria** (21% sull'intero canone di locazione) **sostituisce** l'ordinaria tassazione IRPEF e relative addizionali regionali e comunali a carico del locatore; non sono altresì dovute le imposte di bollo e registro. Naturalmente, l'agevolazione potrà essere utilizzata anche per le annualità di contratto successive al 2019. Tra i **requisiti** per accedere al beneficio ricordiamo i seguenti: - l'iscrizione catastale dell'immobile (**C/1**) è requisito essenziale (immobili di **altre categorie** in cui sono svolte attività di commercio all'ingrosso o dettaglio **non** consentono l'**agevolazione**); - la **superficie** dell'unità immobiliare **non** può superare **600 metri quadrati**, escluse le pertinenze; - il **contratto** di locazione deve essere **stipulato a partire dal 2019**. Per rientrare nel requisito non è consentito lo scioglimento anticipato del contratto preesistente e la stipula di uno nuovo con efficacia 2019, **neppure con clausole diverse** rispetto a quelle originarie.

IRPEF-IRES-IRAP: DOCUMENTAZIONE SPESE DI TRASFERTA DEL DIPENDENTE

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta all'interpello n. 22/2018, ha affermato la congruità della **documentazione delle spese di trasporto, sostenute nell'ambito di una trasferta**, costituita dall'**estratto conto** rilasciato dalla società che ha emesso la **carta di pagamento**, con cui sono state saldate le suddette spese, pur **in assenza di ulteriori pezze giustificative**. Ciò in quanto tale documento contiene tutte le informazioni **necessarie ad individuare**, inequivocabilmente, il **dipendente**, il **vettore**, la **data del viaggio** e ogni altra informazione utile per attestare la trasferta. Tenuto conto delle difficoltà che spesso si incontrano a raccogliere e conservare i titoli di legittimazione per i trasporti, tale semplificazione è senz'altro apprezzabile. Il **dipendente** poi, al termine della trasferta, **sottoscriverà la nota spese di trasferta**, onnicomprensiva di tutte le spese sostenute, che dovrà comunque essere predisposta.

RECUPERO EDILIZIO: COMUNICAZIONE ALL'ENEA ENTRO IL 19.02.2019

È on line dal 21.11.2018 il nuovo sito dell'ENEA, <http://ristrutturazioni2018.enea.it>, attraverso il quale trasmettere i dati relativi agli **interventi di recupero edilizio** volti anche al **risparmio energetico**, consentendo di beneficiare di una detrazione IRPEF del 50% (si tratta di interventi diversi da quelli volti alla riqualificazione energetica con detrazione IRPEF/IRES del 65-50%). Entro il **19 febbraio 2019** si devono tramettere i dati relativi agli interventi **conclusi dal 1° gennaio 2018 al 21 novembre 2018** (compreso). Per tutti gli altri interventi, che terminano dal 22 novembre 2018, l'invio deve avvenire **entro 90 giorni** dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Gli interventi interessati sono i seguenti: infissi, strutture edilizie (interventi di coibentazioni delle strutture opache), installazione o sostituzione di impianti tecnologici, elettrodomestici (solo al fine di fruire del c.d. "bonus mobili").

IRPEF: CEDOLARE SECCA ANCHE PER LOCATARIO IMPRENDITORE

La Commissione Tributaria Provinciale di Firenze, con sentenza n. 812/2 del 20.9.2018, ha stabilito che è possibile adottare il regime di tassazione della **cedolare secca** anche nel caso in cui un proprietario di immobile ad uso abitativo **conceda in locazione** il predetto immobile **ad un'impresa** (nel caso specifico si è trattato di una cooperativa sociale). Tale sentenza appare motivata, in quanto **la norma** che ha introdotto la citata modalità di tassazione (art. 3 D. Lgs. n. 23/2011) **non prevede limitazioni** alle caratteristiche del **conduttore**, ma pone vincoli **esclusivamente** alla **natura dell'immobile** (censito come abitativo, cioè categoria catastale A, escluso A10), alla **destinazione della locazione** (anch'essa abitativa) ed alla **personalità del locatore** (persona fisica che agisce quale privato). In presenza dei predetti requisiti, appare non giustificata la chiusura dell'Agenzia delle Entrate ai locatari impresa, quando il contratto è stipulato da quest'ultima per scopi abitativi di cui usufruiranno, come di frequente, suoi dipendenti o collaboratori.

REVISIONE LEGALE DEI CONTI: UTILIZZO DEI CREDITI IN COMPENSAZIONE

Tra le varie funzioni dell'**attività dei revisori legali dei conti**, particolare rilevanza assume la verifica del **corretto utilizzo dei crediti fiscali in compensazione** (specie orizzontale); sono infatti previste **sanzioni amministrative e penali** in caso di utilizzi di **crediti inesistenti o indebiti**. I verificatori dovranno risalire al documento dal quale il **credito** stesso **trae origine**, alla sua **entità** e alla **necessità** o meno dell'apposizione del **visto di conformità**, fino ad arrivare ai **singoli utilizzi**, per verificare eventuali errori od utilizzi impropri. Di particolare aiuto può risultare la consultazione del **cassetto fiscale**.

LEGAL**SIMULAZIONE PREZZO DI VENDITA DI UN IMMOBILE: LA COPIA DEGLI ASSEGNI NON È PROVA SUFFICIENTE**

Non bastano le copie degli assegni circolari negoziati per l'acquisto di un immobile per dimostrare che le parti di una compravendita immobiliare si erano accordate per un prezzo di vendita differente da quello indicato nel contratto e, quindi, la **simulazione relativa del prezzo**. La diversa pattuizione, al contrario, **deve essere contenuta in un documento scritto proveniente dalla controparte e non da chi agisce in giudizio**. Così si è espressa la Corte di Cassazione, II^a Sez. Civ., con Sent. n. 28744/2019, con cui ha in parte accolto il ricorso dei venditori di un immobile avverso la sentenza emessa in loro sfavore dalla competente Corte d'Appello. Quest'ultima, accolta la domanda dell'acquirente e dichiarata la risoluzione del contratto di compravendita immobiliare, aveva ritenuto provata - con la produzione in giudizio delle sole copie degli assegni circolari negoziati per l'acquisto - la simulazione relativa al prezzo di vendita dell'immobile, condannando i venditori alla restituzione del maggior prezzo realmente pattuito e ricevuto. Ricorrendo in Cassazione, i venditori hanno dedotto, tra le altre, la **mancata allegazione in giudizio dell'accordo simulatorio, asseritamente concluso tra le parti per la determinazione del reale prezzo di vendita dell'immobile**. Sul punto, la Cassazione ha chiarito come la pattuizione, conclusa tra le parti di una compravendita immobiliare per il pagamento di un prezzo diverso da quello "ufficialmente" indicato nell'atto pubblico, sia soggetta tra le parti alle limitazioni della prova ex art. 1417 c.c., essendo da provare un **elemento essenziale del contratto che deve risultare per iscritto**. Ciò in quanto l'accordo dissimulato, per produrre effetto tra le parti, deve avere i requisiti di forma necessari per la validità del negozio simulato come richiesto dal c. 2 dell'art. 1414 c.c. - nel caso di specie, la forma scritta ex art. 1350, n. 1, c.c.. Pertanto, **il prezzo di vendita reale non è provato con la sola allegazione delle copie degli assegni circolari attestanti la corresponsione di somme ulteriori a quelle indicate nel contratto, trattandosi di titoli astratti di pagamento e provenienti dalla parte che eccepisce la simulazione**. Agli stessi, invero, **"non può essere riconosciuta valenza probatoria nei confronti delle parti se non sulla base di presunzioni rimesse al prudente apprezzamento del giudice"**, in tal caso non sufficienti ai fini del giudizio. **Essenziale è, pertanto, l'allegazione di un documento scritto proveniente dalla controparte e attestante l'accordo simulatorio tra le parti**.

MERCATO

EURIBOR	22/11/18	15/11/18	31/12/17	CAMBI	22/11/18	15/11/18	31/12/17	SPREAD	22/11/18	15/11/18	31/12/17
3 mesi	-0,320	-0,320	-0,334	Euro - USD	1,140	1,131	1,199	<i>Btp vs BUND 10 years</i>	306,3	313,7	186,8
6 mesi	-0,261	-0,261	-0,275	Euro - yen	128,83	128,16	135,01				
1 anno	-0,148	-0,149	-0,189								

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.