

- In questo numero:
- ACCERTAMENTO IRPEF: OMESSA REGISTRAZIONE DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
- IMPOSTA DI REGISTRO: CESSIONE D'IMMOBILI STRUMENTALI NELL'AMBITO DELLA CESSIONE D'AZIENDA
- DIRITTO SOCIETARIO: SOCIETA' SEMPLICE PER LE IMMOBILIARI DI FAMIGLIA
- IN ARRIVO LE LETTERE DI COMPLIANCE PER ATTIVITÀ ESTERE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- PER L'ESTEROVESTIZIONE NECESSARIO PROVARE IL VANTAGGIO FISCALE

### ACCERTAMENTO IRPEF: OMESSA REGISTRAZIONE DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

---

Anche in mancanza della **registrazione** della **risoluzione del contratto di locazione**, il locatore può **dimostrare** con altri mezzi la **mancata percezione dei canoni** e quindi vanificare le pretese dell'organo accertatore. E' quanto ha stabilito la Commissione tributaria regionale della Lombardia con la sentenza n. 4312 dell'1.12.2021. Nel caso di specie il locatore ha **prodotto** in sede contenziosa i seguenti **documenti**: - **comunicazione** di un dirigente della **società conduttrice** riguardo al **pagamento** dei canoni **fino alla data del contenzioso**; - **raccomandata** della parte **conduttrice** in cui si comunicava la **cessazione del contratto** di locazione; - copia dell'**ultima fattura** da parte dei fornitori di **luce e gas**; - dichiarazione di un **notaio** attestante la **vendita dell'immobile**; - l'estratto di conto corrente con riportato la **restituzione** della somma versata a titolo di **deposito cauzionale**. Il Collegio ha peraltro giudicato **dovuta l'imposta di registro** per la **mancata comunicazione** della cessazione del rapporto di locazione.

### IMPOSTA DI REGISTRO: CESSIONE D'IMMOBILI STRUMENTALI NELL'AMBITO DELLA CESSIONE D'AZIENDA

---

Tra le novità introdotte dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021), all'art. 1, comma 234, troviamo un'**agevolazione** per il **trasferimento di immobili strumentali** nell'ambito di una **cessione d'azienda**; è prevista: - l'**imposta di registro fissa** di 200 euro (fino al 31.12.2021 si applicavano le aliquote ordinarie di trasferimento degli immobili); - l'**imposta ipotecaria e catastale**, in questa ipotesi, passano da 50 a 200 euro cadauna. Le **condizioni** sono le seguenti: - che il **valore** degli **immobili** sia **indicato separatamente** dal valore della parte restante dell'azienda; - **continuazione dell'attività** dell'azienda oggetto di cessione; - **mantenimento degli assetti occupazionali**. Sono comunque **attesi chiarimenti** e precisazioni che si concretizzeranno in una circolare esplicativa.

### DIRITTO SOCIETARIO: SOCIETA' SEMPLICE PER LE IMMOBILIARI DI FAMIGLIA

---

Secondo la dottrina maggiormente accreditata (*Eutekne-info* del 2.2.2022), la forma giuridica della **società semplice** è particolarmente indicata per le **società immobiliari di famiglia**. La **società**, sotto tale forma, per la realizzazione del proprio oggetto sociale, **potrà**: - **comprare o vendere immobili**; - concedere in **locazione**, anche temporanea, immobili di sua proprietà o **conferirli in godimento ai propri soci**; - effettuare interventi di **valorizzazione e conservazione** degli stessi; - perfezionare le necessarie **operazioni finanziarie** con istituti di credito o propri soci. Sotto l'aspetto contabile, **non** sono **richiesti adempimenti IVA** (per tale tipologia di società non è previsto il possesso della partita IVA) e la società semplice, in quanto società personale, **non** è tenuta al **deposito del bilancio** al Registro delle imprese. Rilevanti **vantaggi** sussistono anche sul **piano fiscale**; il **reddito prodotto** non è <d'impresa>, bensì <fondiario>. In pratica la tassazione per il possesso e la gestione degli immobili avviene **come** nel caso di **comproprietà di persone fisiche**. Nell'ipotesi di realizzo di **plusvalenze** nella vendita di immobili, si applicano le disposizioni previste dall'art. 67 del TUIR (redditi diversi); in particolare, la **tassazione interviene** solamente se il periodo di tempo intercorso **tra acquisto e vendita** è **inferiore a 5 anni**. La società **non** è soggetta ad **IRAP**.

**IN ARRIVO LE LETTERE DI COMPLIANCE PER ATTIVITÀ ESTERE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con un recente provvedimento, l'Agenzia delle Entrate ha disposto l'invio ai contribuenti delle c.d. **“lettere di compliance”** relative alle attività finanziarie estere su cui si ravvisano irregolarità, sul fronte reddituale e/o su quello del monitoraggio fiscale, per l'anno 2018 e successivi. A seguito dell'analisi dei dati ricevuti da parte delle Amministrazioni fiscali estere nell'ambito dello scambio automatico di informazioni, **l'Agenzia delle Entrate individua i contribuenti che presentano possibili anomalie dichiarative** e che pertanto saranno destinatari delle lettere. Si tratta tipicamente dell'omessa compilazione del quadro RW a fronte di investimenti esteri quali conti correnti o immobili, o dell'omessa dichiarazione di redditi esteri quali interessi attivi su investimenti esteri. Le anomalie segnalate dall'Ufficio potranno quindi essere verificate dai contribuenti e, qualora effettivamente esistenti, regolarizzate mediante l'istituto del **ravvedimento operoso**.

**PER L'ESTEROVESTIZIONE NECESSARIO PROVARE IL VANTAGGIO FISCALE**

La Cassazione ha stabilito che non è individuata in Italia la residenza fiscale di una società di diritto lussemburghese la cui **maggioranza degli amministratori risiede all'estero e ivi è sottoposta a imposizione**. La Cassazione ha infatti ritenuto che questi elementi siano idonei a provare che **l'effettivo svolgimento dell'oggetto sociale di una holding sia all'estero**. Nel caso oggetto di sentenza, inoltre, era totalmente assente documentazione atta a provare che la direzione amministrativa della società lussemburghese era svolta dall'Italia. Altro importante principio desumibile dalla sentenza è quello per cui la disciplina dell'esteroinvestizione persegue finalità **antielusive**, con la conseguenza che **è onere dell'Agenzia delle Entrate provare il vantaggio fiscale** conseguito dal contribuente.

**MERCATO FINANZIARIO**

<b>EURIBOR</b>	<b>10/02/22</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>	<b>CAMBI</b>	<b>10/02/22</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>	<b>SPREAD</b>	<b>10/02/22</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
3 mesi	(0,52)	(0,57)	(0,54)	Euro - Usd	1,144	1,133	1,203	<i>Btp vs BUND 10 years</i>	157	136	108
6 mesi	(0,46)	(0,54)	(0,52)	Euro - yen	132,4	130,4	129,2				
1 anno	(0,31)	(0,49)	(0,50)								

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.