

## Circolare n° 9/2024

A TUTTI I SIGNORI CLIENTI  
LORO SEDI

Milano, 9 settembre 2024

### Sommario

<i>Notiziario del mese di settembre</i> .....	<b>2</b>
<i>Principali scadenze dal 16 settembre al 15 ottobre 2024</i> .....	<b>4</b>
<b>APPROFONDIMENTO 1: TRANSIZIONE 5.0, PRONTE LE DISPOSIZIONI ATTUATIVE</b> .....	<b>7</b>
<b>APPROFONDIMENTO 2 : CESSIONE DI PARTECIPAZIONE RIVALUTATA NON ELUSIVA QUANDO L'OPERAZIONE NON È ASSIMILABILE AL "RECESSO TIPICO"</b> .....	<b>10</b>
<b>APPROFONDIMENTO 3: NOVITÀ PER IL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE</b> .....	<b>11</b>
<b>APPROFONDIMENTO 4 : GLI INTERESSI DA CONCILIAZIONE E ADESIONE SONO DEDUCIBILI</b> .....	<b>16</b>
<b>APPROFONDIMENTO 6: FORMAZIONE DEL PLAFOND IVA IN CASO DI FATTURAZIONE DI ACCONTI</b> .....	<b>17</b>
<b>APPROFONDIMENTO 7: CAMBIO DI DEPOSITARIO DELLE SCRITTURE CONTABILI: APERTO IL CANALE WEB.</b>	<b>18</b>
<b>APPROFONDIMENTO 8: ATTENZIONE ALLE TRUFFE</b> .....	<b>20</b>
<b>APPROFONDIMENTO 9: LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORO DEI TERRENI</b> .....	<b>22</b>
<b>APPROFONDIMENTO 10: IL TRATTAMENTO DELL'IMMOBILE DEL PROFESSIONISTA AI FINI REDDITUALI</b> .....	<b>28</b>

**Notiziario del mese di settembre****AL 4% L'EDITORIA DIGITALE**

Con la risposta n. 5/E del 2 settembre 2024 l'Agenzia delle entrate specifica che l'aliquota Iva del 4% si applica a una serie di servizi legati alla produzione di libri, anche quando questi sono realizzati con tecnologie moderne, ne deriva quindi che tale aliquota sarà applicabile alla editoria digitale.

**(Agenzia delle entrate, risposta n. 5/E del 2 settembre 2024)**

**ADDIO AL PIN INPS**

Con la circolare n. 77 del 2 luglio 2024 l'Inps ha comunicato che, a partire dal 1° settembre 2024, l'accesso ai servizi Inps con il Pin Inps non sarà più consentito anche da parte di aziende, pubbliche e private, e dei relativi intermediari di cui alla L. 12/1979.

**(Inps, circolare n. 77 del 2 luglio 2024)**

**RILEVANTE PENALMENTE LA MANCATA ISCRIZIONE DEI COMPRO ORO**

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 31122/2024 ha chiarito che la mancata iscrizione presso il registro Oam da parte de *"I fabbricanti, i commercianti, i mediatori di oggetti preziosi, ..."* è rilevante penalmente, più esattamente è sanzionato penalmente lo svolgimento di tale attività in assenza dell'iscrizione nel registro degli operatori compro oro istituito presso l'Oam (Organismo per la gestione degli elenchi degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi).

**(Cassazione, sentenza n. 31122/2024)**

**NOVITÀ IN TEMA DI RIADDEBITO DELLE SPESE TRA MEDICI ASSOCIATI**

Con la risposta a interpello n. 161/E/2024 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che si rende applicabile alle Associazioni della medicina di gruppo costituite da medici di medicina generale, l'esenzione Iva di cui all'articolo 10, comma 2, D.P.R. 633/1972. Nel caso di specie, pertanto, alle operazioni di riaddebito delle spese comuni della sede associativa da parte dell'Associazione istante ai medici associati, troverà applicazione il regime di esenzione dall'Iva di cui all'articolo 10, comma 2, D.P.R. 633/1972.

**(Agenzia delle entrate, risposta a interpello n. 161/E del 26 luglio 2024)**

**NUOVI CODICI ATTO**

A decorrere dal prossimo 30 settembre saranno validi nuovi codici atto per l'esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione e annotazione nei pubblici registri immobiliari, a prevederlo è il provvedimento n. 292682 dell'11 luglio 2024 dell'Agenzia delle entrate con le relative le tabelle.

**(Agenzia delle entrate, provvedimento n. 292682 dell'11 luglio 2024)**

### BANDO ISI 2023

Sono disponibili gli elenchi provvisori di tutte le domande inoltrate per il bando Isi 2023, con evidenza di quelle collocate in posizione utile per essere ammesse al contributo. Per le aziende in posizione utile fino al 12 settembre sarà possibile il caricamento della documentazione richiesta.

**(Inail, sito)**

### FARMACISTI NEOGENITORI: NUOVO CONTRIBUTO

L'Enpaf eroga un nuovo contributo di sostegno per tutti i neogenitori farmacisti iscritti all'ente, potranno presentare domanda dal prossimo 16 settembre i farmacisti, uomini e donne, iscritti all'ente, indipendentemente dalla categoria professionale, con i seguenti requisiti:

- iscritti da almeno 5 anni, che esercitano attività professionale e
- in regola con il pagamento dei contributi.

I neogenitori possono beneficiare di un sostegno economico di 1.000 euro per ogni nascita o adozione o affidamento preadottivo. In caso di parti gemellari o adozioni o affidamenti preadottivi plurimi, l'importo aumenta a 1.500 euro.

**(Enpaf, comunicato stampa del 29 agosto 2024)**

**Principali scadenze dal 16 settembre al 15 ottobre 2024**

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 settembre 2024 al 15 ottobre 2024, con il commento dei termini di prossima scadenza.

*Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.*

**lunedì 16 settembre****Versamenti Iva mensili**

Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di agosto. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.

**Versamento dei contributi Inps**

Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di agosto, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.

**Versamento delle ritenute alla fonte**

Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese di agosto:

- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef;
- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;
- sui redditi di lavoro autonomo;
- sulle provvigioni;
- sui redditi di capitale;
- sui redditi diversi;
- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia.

**Versamento ritenute da parte condomini**

Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese di agosto riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.

**ACCISE – Versamento imposta**

Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese di agosto.

**mercoledì 25 settembre****Presentazione elenchi Intrastat mensili**

Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.

**lunedì 30 settembre****Comunicazione telematica liquidazione periodica Iva (II trimestre 2024)**

Scade oggi il termine per la presentazione telematica della LIPE relativa al II trimestre 2024, sia per i contribuenti mensili sia per i contribuenti trimestrali.

**Imposta di bollo**

Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo complessivamente di importo superiore a 5.000 euro relativa alle fatture elettroniche emesse nel primo e nel II trimestre 2024 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di euro 2.

**Sistema Tessera Sanitaria (STS)**

Ultimo giorno utile per la trasmissione al Sistema Tessera Sanitaria dei dati delle spese sanitarie riferite al I semestre 2024 (01/01/2024 – 30/06/2024).

**Presentazione del modello Uniemens Individuale**

Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di agosto.

**Presentazione elenchi Intra 12 mensili**

Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di luglio.

## **martedì 15 ottobre**

### **Registrazioni contabili**

Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.

### **Fatturazione differita**

Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.

### **Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche**

Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.



## APPROFONDIMENTO 1: TRANSIZIONE 5.0, PRONTE LE DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Il Mimit (Ministero delle imprese e del *made in Italy*) fornisce chiarimenti tecnici in relazione a specifici aspetti utili ai fini della corretta applicazione della nuova disciplina agevolativa nota con il nome di Transizione 5.0.

Con l'emanazione dei 2 decreti datati 24 luglio e 6 agosto 2024, il Mimit definisce le modalità attuative dell'agevolazione introdotta dall'articolo 38, D.L. 19/2024 (attuativo del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr)), avente l'obiettivo di favorire la trasformazione digitale ed energetica delle aziende nazionali.

Successivamente il Mimit ha emesso anche una apposita circolare operativa, datata 16 agosto e suddivisa in 9 capitoli, dettagliando ogni elemento dell'agevolazione.

### Soggetti ammessi

Nell'ordine è stato specificato che l'incentivo spetta alle imprese che, dal 1° gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2025, effettuano nuovi investimenti nell'ambito di progetti di innovazione che comportano una riduzione dei consumi energetici della struttura produttiva non inferiore al 3%, o in alternativa, una riduzione dei consumi energetici dei processi interessati dall'investimento non inferiore al 5%.

Tali imprese devono essere residenti nel territorio dello Stato ovvero essere stabili organizzazioni con sede in Italia, a prescindere dalla forma giuridica, dal settore economico di appartenenza, dalla dimensione e dal regime fiscale adottato per la determinazione del reddito dell'impresa. Sono escluse, invece, le imprese in stato di liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo senza continuità aziendale, o sottoposizione ad altra procedura concorsuale; quelle destinatarie di sanzioni interdittive e le imprese che non rispettano le normative sulla sicurezza nei luoghi di lavoro applicabili in ciascun settore e inadempienti rispetto agli obblighi di versamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori.

### Struttura produttiva e processo produttivo

La circolare si sofferma sui concetti di struttura produttiva e processo interessato dalla riduzione dei consumi energetici conseguita tramite gli investimenti in beni materiali e immateriali nuovi (allegati A e B alla L. 232/2016). Secondo la circolare, se il processo produttivo è costituito da più linee produttive parallele, interessate dagli stessi *input* e che producono il medesimo *output*, potrà essere considerata, come processo interessato, solo la parte oggetto d'investimento in progetti di innovazione, purché questa garantisca, in autonomia, la trasformazione dell'*input* nell'*output* del processo.

Allo stesso modo, è possibile che il processo interessato coincida con un unico bene materiale, a condizione che questo garantisca, in autonomia, la trasformazione dell'*input* del processo nell'*output* del processo.

La struttura produttiva, specifica la circolare, coincide con il sito, costituito da una o più unità locali o stabilimenti insistenti sulla medesima particella catastale o su particelle contigue, finalizzato alla produzione di beni o all'erogazione di servizi, avente la capacità di realizzare l'intero ciclo produttivo o anche parte di esso, ovvero la capacità di realizzare la completa erogazione dei servizi o anche parte di essi, purché dotato di autonomia tecnica, funzionale e organizzativa e costituente di per sé un centro autonomo di imputazione di costi.

### Esempi di calcolo del credito d'imposta

La circolare contiene anche numerosi esempi di calcolo.



#### ESEMPIO 1

Riguardo al processo interessato dall'investimento, la circolare ipotizza l'acquisto di 3 beni materiali (macchine utensili, *robot* collaborativi) e uno immateriale (*software*, sistemi, applicazioni), la spesa per i beni materiali e immateriali è pari a 2.800.000 euro, mentre la spesa per la formazione ammonta a 150.000 euro, per un totale dei costi ammissibili pari a 2.950.000 euro.

Il calcolo del credito d'imposta spettante sarà così strutturato:

2.500.000 euro ai quali è riconosciuto un credito d'imposta del 40%

450.000 euro ai quali è riconosciuto un credito d'imposta del 20%.

Il beneficio spettante è quindi pari a 1.090.000 euro.

In seguito alla comunicazione di avanzamento del progetto di innovazione e, alla comunicazione di completamento, il credito d'imposta effettivamente spettante sarà ricalcolato così:

nel caso in cui i costi ammissibili effettivi siano uguali o superiori a quelli dichiarati in sede di comunicazione preventiva, il credito d'imposta spettante sarà pari a quello prenotato. Ipotizzando, ad esempio, che la spesa ammissibile effettiva sia pari a 3.200.000 euro, il credito d'imposta spettante sarà comunque pari a 1.090.000 euro;

nel caso in cui i costi ammissibili effettivi siano inferiori a quelli dichiarati in sede di comunicazione preventiva, il credito d'imposta spettante sarà ricalcolato, in riduzione, sulla base dei nuovi costi comunicati. Ipotizzando, ad esempio, che la spesa ammissibile effettiva sia pari a 2.400.000 euro, il credito spettante sarà pari a 960.000 euro.



#### ESEMPIO 2

Qualora il progetto di innovazione riguardi l'acquisto di un bene materiale e un bene immateriale, in relazione a un processo produttivo (processo produttivo 1), e di altrettanti beni per un altro processo

produttivo (processo produttivo 2) sarà necessario calcolare il risparmio energetico conseguibile con riferimento alla struttura produttiva.

La spesa per i beni materiali e immateriali è pari a 1.200.000 euro, mentre le spese per la certificazione energetica e per la revisione legale dei conti ammontano, rispettivamente, a 5.000 e a 3.000 euro per un totale dei costi ammissibili per il progetto di investimento pari a 1.208.000 euro.

Il calcolo del credito d'imposta spettante sarà così strutturato:

1.200.000 euro ai quali è riconosciuto un credito d'imposta del 40%;

8.000 euro relativi alla certificazione energetica e alla revisione legale dei conti ai quali è riconosciuto un credito d'imposta del 100%.

Il beneficio spettante è quindi pari a 488.000 euro.

Anche in questo caso, dopo l'invio della comunicazione di avanzamento del progetto di innovazione e, della comunicazione di completamento, il *tax credit* effettivamente spettante sarà ricalcolato come sopra descritto. Vale a dire che se i costi ammissibili risultano pari o superiori di quelli dichiarati con la comunicazione preventiva, il *bonus* spettante sarà quello prenotato. Se, invece, gli stessi costi sono inferiori, il credito d'imposta spettante sarà ricalcolato, in riduzione, sulla base dei nuovi costi comunicati. Ipotizzando, ad esempio, che la spesa ammissibile effettiva sia pari a 1.008.000 euro (considerando che le spese per la certificazione energetica e la revisione legale dei conti siano rimaste invariate), il credito d'imposta reale sarà pari a 408.000 euro.

### Ulteriore circolare

Il Mimit ha infine annunciato che con una successiva circolare fornirà chiarimenti in relazione a taluni profili applicativi concernenti gli investimenti in beni materiali e immateriali nuovi, strumentali all'esercizio d'impresa, funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale delle imprese secondo il paradigma "4.0".

**APPROFONDIMENTO 2 : CESSIONE DI PARTECIPAZIONE RIVALUTATA NON ELUSIVA QUANDO L'OPERAZIONE NON È ASSIMILABILE AL "RECESSO TIPICO"**

L'Agenzia delle entrate con la risposta a istanza di interpello n. 169 del 12 agosto 2024 ha affrontato la casistica di una Srl partecipata da 3 fratelli, uno dei quali intende cedere la propria partecipazione agli altri 2, che intenderebbero acquistarla per il tramite di 2 *holding* unipersonali neocostituite mediante conferimento delle loro partecipazioni già detenute.

L'istante si rivolge all'Agenzia delle entrate per il timore che l'operazione così configurata possa ricadere in fattispecie di abuso del diritto in quanto finalizzata ad acquisire un vantaggio fiscale.

L'articolo 10-*bis*, comma 1, L. 212/2000 considera abusiva l'operazione che identifica e prova il congiunto verificarsi di 3 presupposti costitutivi:

- a) la realizzazione di un vantaggio fiscale indebito, costituito da benefici anche non immediati realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario;
- b) l'assenza di sostanza economica dell'operazione o delle operazioni poste in essere consistenti in fatti, atti e contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali;
- c) l'essenzialità del conseguimento di un vantaggio fiscale.

L'assenza di uno dei 3 presupposti costitutivi dell'abuso determina *ex lege* un giudizio di assenza di abusività.

L'Agenzia delle entrate precisa che l'operazione si configura lecita, in quanto non ha i presupposti del "*recesso tipico*" e nello specifico le 2 *holding* neocostituite provvederanno al pagamento del prezzo della partecipazione che sarà venduta dal socio uscente con mezzi propri e non con mezzi derivanti direttamente dalla stessa società partecipata.

Viene, inoltre, chiarito che altro elemento che qualifica l'operazione come lecita è la fuoriuscita a titolo definitivo del socio uscente (compresa la cessazione dell'incarico di amministratore, che ricopriva).

L'Agenzia delle entrate conclude affermando che non emergono elementi per ritenere che l'insieme delle operazioni descritte porti al conseguimento di un vantaggio fiscale indebito.

**APPROFONDIMENTO 3: NOVITÀ PER IL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE**

Con il D.Lgs. 108/2024, sono state apportate importanti modifiche alle regole previste per il concordato preventivo biennale contenute nel D.Lgs. 13/2024. Il primo biennio interessato dalla proposta è il 2024-2025, ma è già previsto il rinnovo della proposta per il biennio successivo in presenza dei relativi requisiti.

Sul fronte temporale, si prevede che il termine per l'accettazione della proposta formulata dall'Agenzia delle entrate per il biennio 2024-2025 è posticipato dal 15 ottobre 2024 al 31 ottobre 2024, tenendo conto che tale ultimo termine costituisce a regime anche il termine per la presentazione delle dichiarazioni dei redditi e dell'Irap.

**Soggetti interessati**

Possono accedere al concordato preventivo biennale le seguenti categorie di contribuenti: esercenti attività d'impresa o arti e professioni che applicano gli indici sintetici di affidabilità fiscale (Isa). A tale scopo è necessaria l'effettiva applicazione degli Isa;

persone fisiche che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014.

Per quest'ultima categoria di soggetti, il concordato è introdotto in via sperimentale solo per l'anno 2024.

Per entrambe le categorie di soggetti, per l'accesso al concordato preventivo è richiesta, per il periodo d'imposta precedente a quelli cui si riferisce la proposta (e quindi per il 2023) l'assenza di debiti tributari pari o superiori a 5.000 euro, fermo restando che non concorrono a tale limite i debiti oggetto di rateazione o sospensione. Con il D.Lgs. 108/2024 è stato precisato che deve trattarsi di debiti tributari accertati con sentenza irrevocabile con atti non più impugnabili, e come tali definitivi.

**Cause di esclusione**

Non possono accedere al concordato preventivo i contribuenti per i quali sussiste una delle seguenti cause di esclusione:

omessa presentazione della dichiarazione dei redditi in almeno uno dei 3 periodi d'imposta precedenti a quello di applicazione del concordato (anni 2021-2022-2023), laddove vi sia l'obbligo di presentazione;

condanna per uno dei reati previsti dal D.Lgs. 74/2000, o di cui all'articolo 2621, cod. civ., o di cui agli articoli 648-bis e 648-ter, c.p., commessi negli ultimi 3 periodi d'imposta antecedenti a quelli di applicazione del concordato (2021-2022-2023).

Per i contribuenti in regime forfetario, si prevede un'ulteriore causa di esclusione: inizio dell'attività nel periodo d'imposta antecedente a quello cui si riferisce la proposta (2023).

Con il D.Lgs. 108/2024 sono state introdotte le seguenti nuove cause di esclusione:

nel periodo d'imposta 2023 sono stati conseguiti, nell'esercizio d'impresa o arti e professioni, redditi o quote di redditi esenti, escluse o non concorrenti alla formazione della base imponibile in misura maggiore al 40% del reddito d'impresa o di lavoro autonomo;  
il passaggio dal periodo d'imposta 2023 al periodo d'imposta 2024 dal regime ordinario al regime forfetario;  
nel periodo d'imposta 2024 la società o l'ente è interessato da operazioni straordinarie (fusione, scissione e conferimento) o, per i soggetti di cui all'articolo 5, Tuir, si sono avute modifiche nella compagine sociale.

### **Effetti dell'accettazione della proposta**

I contribuenti che accettano la proposta di concordato si impegnano a dichiarare gli importi concordati nelle dichiarazioni (Redditi e Irap) relative ai periodi d'imposta oggetto di concordato (2024 e 2025). Per i soggetti trasparenti di cui agli articoli 5, 115 e 116, Tuir, l'accettazione impegna anche i soci o gli associati. L'Agenzia delle entrate provvede al controllo automatizzato di cui all'articolo 36-bis, D.P.R. 600/1973 per le somme non versate, ferma restando la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso.

Per tutti i soggetti che aderiscono alla proposta di concordato si producono gli effetti premiali Isa, a prescindere dal risultato ottenuto ai fini Isa. Il D.Lgs. 18/2024 ha esteso i benefici premiali previsti anche ai fini Iva, fermo restando che l'adesione al concordato non produce alcun effetto per tale tributo.

### **Adempimenti**

Nei periodi d'imposta oggetto di concordato, restano fermi gli ordinari obblighi contabili e dichiarativi, nonché quelli di comunicazione dei dati Isa. Per i contribuenti forfettari, restano fermi gli obblighi già previsti dalle disposizioni ordinarie per il regime in questione.

### **Redditi e valore della produzione oggetto di concordato**

I redditi proposti dall'Amministrazione finanziaria e oggetto di concordato sono individuati e determinati in modo differente a seconda della categoria di appartenenza. In particolare, tenendo conto anche delle novità introdotte dal D.Lgs. 108/2024:

il reddito di lavoro autonomo è determinato secondo le regole previste nell'articolo 54, Tuir senza tener conto di plusvalenze, minusvalenze e redditi di partecipazione, nonché di eventuali componenti straordinari derivante dalla cessione di clientela o di altri elementi immateriali;

il reddito d'impresa è individuato dagli articoli 56 e 66, Tuir, a seconda del regime contabile adottato, e non tiene conto di plusvalenze, minusvalenze e sopravvenienze (attive e passive), perdite su crediti, nonché dei redditi di partecipazione;

il reddito dei contribuenti forfettari è determinato secondo le regole previste per il regime stesso.

In presenza di perdite fiscali riferite a periodi d'imposta precedenti a quelli oggetto di concordato, le stesse riducono il reddito concordato (fermo restando il limite di 2.000 euro).

Ai fini Irap, fermi restando i casi di esclusione da tale tributo (imprese individuali e lavoratori autonomi individuali), il valore della produzione concordato è determinato secondo le regole stabilite dal D.Lgs. 446/1997, senza considerare le plusvalenze e le sopravvenienze (attive e passive), la cui somma algebrica determina una variazione del reddito concordato, fermo restando il limite minimo di 2.000 euro.

### Rilevanza delle basi imponibili concordate

L'accettazione della proposta di concordato comporta che gli eventuali maggiori o minori redditi effettivi, o maggiori o minori valori della produzione netta nei periodi oggetto di concordato (2024 e 2025), non assumono rilievo per la determinazione di Irpef, Ires e Irap, nonché dei contributi obbligatori. Per questi ultimi, tuttavia, è prevista la possibilità per il contribuente di versare i contributi sul reddito effettivo se di importo superiore a quello concordato.

Con il nuovo articolo 20-bis, D.Lgs. 13/2024, introdotto a opera del D.Lgs. 108/2024, è previsto che per i periodi d'imposta oggetto del concordato, i contribuenti che aderiscono alla proposta dell'Agenzia delle entrate possono assoggettare la parte di reddito d'impresa o di lavoro autonomo derivante dall'adesione al concordato, che risulta eccedente rispetto al corrispondente reddito dichiarato nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta, rettificato dei componenti straordinari, a una imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, addizionali comprese, applicando un'aliquota:

del 10%, se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta presentano un livello di affidabilità fiscale pari o superiore a 8;

del 12%, se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta presentano un livello di affidabilità fiscale pari o superiore a 6 ma inferiore a 8;

del 15%, se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta presentano un livello di affidabilità fiscale inferiore a 6.

Per i soggetti forfettari l'imposta sostitutiva è stabilita nella misura del 10%, ridotta al 3% per coloro che fruiscono del regime c.d. "start up".

Resta fermo che in presenza di circostanze eccezionali, individuate con Decreto Mef 14 giugno 2024, che determinano minori redditi effettivi o minori valori della produzione effettivi, eccedenti la misura del 30% (percentuale ridotta dal 50% al 30% dal D.Lgs. 108/2024) rispetto a quelli oggetto di concordato, quest'ultimo cessa i suoi effetti a partire dal periodo d'imposta in cui si verifica la predetta differenza.

### Determinazione degli acconti

Di particolare rilievo sono le modifiche apportate dal D.Lgs. 108/2024 alla disciplina prevista per gli acconti. Si prevede ora che per il primo periodo d'imposta di adesione al concordato (quindi il 2024 per il primo biennio):

se l'acconto delle imposte sui redditi è determinato sulla base dell'imposta relativa al periodo precedente (metodo storico), è dovuta una maggiorazione di importo pari al 10% della differenza, se positiva, tra il reddito concordato e quello di impresa o di lavoro autonomo dichiarato per il periodo precedente, rettificato dei componenti straordinari;

se l'acconto Irap è determinato sulla base dell'imposta relativa al periodo precedente (metodo storico), è dovuta una maggiorazione di importo pari al 3% della differenza, se positiva, tra il valore della produzione netta concordato e quello dichiarato per il periodo precedente, rettificato dei componenti straordinari;

se l'acconto è determinato sulla base dell'imposta relativa al periodo in corso (metodo previsionale), la seconda rata di acconto è calcolata come differenza tra l'acconto complessivamente dovuto in base al reddito e al valore della produzione netta concordato e quanto versato con la prima rata calcolata secondo le regole ordinarie.

### Cessazione e decadenza dal concordato

In relazione alle cause di cessazione e di decadenza dal concordato, va preliminarmente precisato che le prime comportano la cessazione degli effetti a partire dal periodo d'imposta in cui si verificano (e quindi gli effetti rimangono validi per i precedenti periodi d'imposta), mentre le seconde comportano la decadenza degli effetti del concordato per entrambi i periodi d'imposta.

Costituiscono cause di cessazione:

la modifica dell'attività svolta dal contribuente nel corso del biennio concordatario (2024-2025) rispetto a quella esercitata nel periodo d'imposta antecedente (2023), a meno che per la nuova attività si renda applicabile il medesimo Isa;

la cessazione dell'attività in uno dei due periodi d'imposta oggetto del concordato (2024 o 2025).

Con il D.Lgs. 108/2024 sono state aggiunte le seguenti cause di decadenza:

il contribuente aderisce al regime forfetario;

la società o l'ente risulta interessato da operazioni di fusione, scissione, conferimento, ovvero, la società o l'associazione di cui all'articolo 5, Tuir è interessata da modifiche della compagine sociale;

il contribuente dichiara ricavi o compensi di ammontare superiore al limite stabilito dal decreto di approvazione o revisione dei relativi indici sintetici di affidabilità fiscale maggiorato del 50% (quindi eccedenti l'importo di 7.746.853 euro)

il contribuente in regime forfetario dichiara ricavi o compensi eccedenti l'importo di 150.000 euro.

Costituiscono cause di decadenza:

accertamento, nei periodi d'imposta oggetto del concordato (2024-2025) o in quello precedente (2023) di attività non dichiarate o inesistenza o indeducibilità di passività dichiarate per un importo superiore al 30% dei ricavi dichiarati, ovvero risultino commesse altre violazioni di non lieve entità;

la modifica o l'integrazione della dichiarazione da cui scaturisce una quantificazione diversa dei redditi o del valore della produzione rispetto a quelli in base ai quali è avvenuta l'accettazione della proposta di concordato;

indicazione nella dichiarazione dei redditi di dati non corrispondenti a quelli comunicati ai fini della proposta di concordato;

verifica di una causa di esclusione (indicate nell'apposito paragrafo) o venir meno di uno dei requisiti di accesso (assenza di debiti tributari);

omesso versamento delle somme dovute sul reddito concordato a seguito dell'attività di controllo automatizzato di cui all'articolo 36-bis, D.P.R. 600/1973.

È opportuno osservare che con il D.Lgs. 108/2024 è stato precisato che nel caso di decadenza dal concordato restano dovute le imposte e i contributi determinati tenendo conto del reddito e del valore della produzione netta concordati se maggiori di quelli effettivamente conseguiti.

### Altri aspetti

Il D.Lgs. 13/2024 contiene le seguenti disposizioni conclusive e di coordinamento, che tengono conto di alcune modifiche inserite dal D.Lgs. 108/2024:

per i periodi d'imposta oggetto di concordato non possono essere effettuati accertamenti di cui all'articolo 39, D.P.R. 600/1973, salvo che in esito all'attività istruttoria non risultino cause di decadenza;

per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, nonché per la determinazione dell'Isee, si tiene conto del reddito effettivo e non di quello concordato;

per i soggetti che esercitano attività per le quali sono stati approvati gli Isa (nonché per i soci e associati dei soggetti di cui agli articoli 5, 115 e 116, Tuir), nonché per i contribuenti in regime forfettario, i versamenti a saldo delle imposte sui redditi, Irap e Iva per il periodo d'imposta 2023 possono essere effettuati entro il 31 luglio 2024 senza alcuna maggiorazione, ed entro il 30 agosto 2024 con la maggiorazione dello 0,4%;

per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2023, le dichiarazioni dei redditi e Irap devono essere presentate entro il 31 ottobre 2024 (o entro la fine del decimo mese successivo alla chiusura del periodo d'imposta).

**APPROFONDIMENTO 4 : GLI INTERESSI DA CONCILIAZIONE E ADESIONE SONO DEDUCIBILI**

Con la recente risposta a interpello n. 172/E, pubblicata lo scorso 20 agosto, l'Agenzia delle entrate si esprime, in senso favorevole al contribuente, relativamente alla possibilità di dedurre gli interessi passivi pagati da una impresa in relazione a un atto di conciliazione ovvero di accertamento con adesione.

**Il caso**

La questione esaminata riguarda una società che ha ricevuto rilievi in materia di *transfer pricing* (il motivo della contestazione, ai fini di quanto si dirà, non è particolarmente rilevante), riguardo alle annualità dal 2014 al 2018.

In relazione a tale contestazione la società e la DRE competente hanno sottoscritto un accordo per definire la contestazione, con conseguente stipula di atti di conciliazione e atti di adesione, nei quali sono previsti degli interessi passivi a carico del contribuente per il ritardato versamento delle imposte.

La questione posta nell'interpello richiamato, riguardante la deducibilità degli interessi passivi pagati in relazione ad atti di contestazione, era già stata esaminata in un'altra risposta a interpello: il n. 541/E/2022.

Nella recente risposta a interpello n. 172/E/2024 l'Agenzia delle entrate richiama i contenuti del precedente documento, secondo il quale la deducibilità degli interessi deve essere determinata applicando le modalità di calcolo dettate dal Tuir:

indipendentemente dalla loro origine (nel caso di specie, atti di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria),

indipendentemente dal costo a cui sono collegati (le imposte dirette, come noto, sono indeducibili dal reddito imponibile).

L'Agenzia delle entrate evidenzia infatti che gli interessi passivi correlati alla riscossione e all'accertamento delle imposte non differiscono in nulla da qualsiasi altro onere collegato al ritardo nell'adempimento di un'obbligazione; ricadono nell'ambito applicativo proprio della categoria degli interessi passivi, dovendo distinguersi dal tributo a cui si riferiscono.

Quindi, nei fatti, le imposte contestate seguono il proprio regime di indeducibilità, così come le relative sanzioni; diversamente, gli interessi passivi correlati al ritardato versamento, devono considerarsi deducibili.

Peraltro, nella richiamata risposta a interpello n. 541/E/2022, poiché si tratta di interessi privi di causa finanziaria, essi risulterebbero interamente deducibili nell'anno in cui sono stati sottoscritti gli accordi conciliativi che ne hanno comportato il pagamento, secondo le regole generali che presidiano il reddito d'impresa, senza che possa trovare applicazione l'articolo 96, Tuir.

## APPROFONDIMENTO 6: FORMAZIONE DEL PLAFOND IVA IN CASO DI FATTURAZIONE DI ACCONTI

Con la consulenza giuridica n. 3/E del 6 agosto 2024 l'Agenzia delle entrate è tornata a occuparsi della modalità di formazione del plafond Iva dell'esportatore abituale. Per i soggetti Iva che realizzano più del 10% del volume d'affari Iva in operazioni non imponibili con l'estero (esportazioni, cessioni intracomunitarie, etc.), è possibile acquistare beni e servizi senza il pagamento dell'Iva entro i limiti del *plafond* maturato nell'anno precedente (o nei 12 mesi precedenti), previo invio telematico all'Agenzia delle entrate della dichiarazione d'intento.

### Fatturazione e registrazione di acconti

La regola per la formazione dello *status* di esportatore abituale richiede che le operazioni non imponibili rilevanti siano effettuate e registrate nei relativi registri. Il momento di effettuazione è regolato dall'articolo 6, D.P.R. 633/1972, secondo cui si deve aver riguardo, per i beni mobili, al momento della consegna o spedizione, ovvero in caso di acconti o di fatturazione anticipata rispettivamente al momento in cui avviene il pagamento degli acconti o l'emissione della fattura.

Con la risoluzione n. 94/E/2013, l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di osservare che il pagamento anticipato di acconti rispetto alla consegna del bene assume rilievo ai fini della formazione dello *status* di esportatore abituale, ma non ha precisato in quale momento, ossia se già al momento dell'incasso o se sia necessario attendere la successiva consegna dei beni.

Con la risposta alla consulenza giuridica n. 3/E del 6 agosto 2024, si è prospettata un'operazione che prevede il trasferimento del diritto di proprietà del bene a seguito del relativo collaudo positivo da eseguirsi presso la sede del cliente localizzato in un Paese *extra* UE. Tuttavia, prima della consegna il cliente corrisponde degli acconti fatturati in regime di non imponibilità *ex* articolo 8, D.P.R. 633/1972. L'Agenzia delle entrate conferma che la fatturazione e la registrazione degli acconti concorre alla formazione del plafond, essendo l'operazione preordinata nel suo insieme a una cessione all'esportazione. Tuttavia, sottolinea l'Agenzia delle entrate, affinché il plafond si formi già con il pagamento degli acconti è necessario che l'operazione vada poi a buon fine con la consegna dei beni. In altre parole, il plafond si forma già con il pagamento degli acconti ma è sottoposto alla condizione sospensiva della successiva consegna dei beni.

Come già sancito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 30800/2022, e confermato dall'Agenzia delle entrate nella consulenza giuridica n. 3/E/2024, poiché l'esportatore abituale può effettuare acquisti senza il pagamento dell'Iva solo se in precedenza ha effettuato e registrato operazioni non imponibili con l'estero, l'eventuale mutamento successivo di queste ultime (ad esempio il mancato buon fine dell'esportazione per la quale era stato corrisposto un acconto), comporta la necessità di rettificare in diminuzione il plafond già maturato in precedenza, a prescindere dal momento in cui avviene il mutamento stesso.

**APPROFONDIMENTO 7: CAMBIO DI DEPOSITARIO DELLE SCRITTURE CONTABILI: APERTO IL CANALE WEB**

Con comunicato stampa del 29 luglio scorso, l'Agenzia delle entrate ha reso noto che risulta operativa la procedura telematica con la quale i depositari delle scritture contabili di aziende e professionisti possono comunicare la fine dell'incarico.

Il modello da utilizzare è quello approvato con provvedimento del 17 aprile, riguardante appunto la cessazione dell'incarico di depositario di libri, registri e documenti contabili.

**La nuova procedura**

Con l'apertura del canale *web* dedicato, risulta quindi pienamente operativa la procedura introdotta dal c.d. Decreto Adempimenti (D.Lgs. 1/2024) con la quale i depositari delle scritture contabili (normalmente i consulenti che si occupano della tenuta della contabilità dei clienti, i quali custodiscono la documentazione contabile e fiscale dei clienti stessi) possono comunicare all'Amministrazione finanziaria la cessazione dell'incarico; in questo modo, è data al depositario cessato la possibilità di informare direttamente l'Agenzia delle entrate della variazione, nell'ipotesi in cui il contribuente cui si riferiscono i documenti contabili non abbia proceduto a inviare la stessa comunicazione entro i 30 giorni previsti dalla legge.

Da notare, quindi, che si tratta di una procedura suppletiva: il soggetto tenuto a effettuare la comunicazione riguardante il cambio di depositario è infatti il contribuente stesso e, solo in caso di inerzia di questo, il depositario ha oggi una soluzione per provvedere in via autonoma.

La procedura
Il contribuente decide di cambiare il depositario delle scritture contabili
↓
Entro 30 giorni il contribuente comunica all'Agenzia delle entrate il cambio di depositario
↓
Trascorsi inutilmente i 30 giorni, il depositario notifica al contribuente che si attiverà in tal senso
↓
Il depositario comunica l'interruzione del rapporto all'Agenzia delle entrate

L'articolo 35, comma. 3-*bis*, D.P.R. 633/1972 stabilisce infatti che, nel caso di variazione del luogo in cui sono tenuti e conservati i libri, i registri, le scritture e i documenti fiscali, se il contribuente non provvede, nei 30 giorni successivi alla cessazione dell'incarico con il depositario, quest'ultimo può attivarsi in tal senso con un'apposita procedura.

A tal fine, nei successivi 60 giorni dalla scadenza, il depositario avvisa il contribuente, mediante posta elettronica certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, che comunicherà all'Agenzia delle entrate la cessazione dell'incarico.

Il depositario, assolto l'onere comunicativo di cui al precedente periodo, entro i medesimi 60 giorni, provvede all'invio di tale comunicazione all'Agenzia delle entrate.

A partire dalla data di trasmissione della comunicazione, il luogo di conservazione dei libri, dei registri, delle scritture e dei documenti contabili coinciderà con il domicilio fiscale del depositante (ossia del contribuente che aveva omesso la comunicazione).

### La comunicazione

Come detto, prima di avviare la procedura, il professionista è tenuto ad avvisare il depositante dell'intenzione di trasmettere la comunicazione di cessazione all'Agenzia delle entrate.

Visto che il termine a disposizione del contribuente per provvedere autonomamente è di 30 giorni, l'inoltro del modello sarà consentito soltanto a partire dal 31° giorno successivo all'interruzione dell'incarico ed esclusivamente attraverso la procedura *web* presente nel Cassetto fiscale, sezione Consultazioni - Anagrafica.

Dopo aver ricevuto la comunicazione e verificata la correttezza delle informazioni, l'Agenzia delle entrate rilascerà un'attestazione di trasmissione e, dopo l'accoglimento, una ricevuta di acquisizione che riepiloga i dati comunicati.

La comunicazione effettuata dal (*ex*) depositario è resa disponibile al soggetto passivo nella propria area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.



**APPROFONDIMENTO 8: ATTENZIONE ALLE TRUFFE**

È in corso una campagna di false comunicazioni a nome dell'Agenzia delle entrate relative alla necessità di pagare imposte per poter recuperare fondi. Lo schema di truffa sembrerebbe essere quello di indurre con l'inganno a versare fondi per fantomatici investimenti, quindi, chiedere il versamento di imposte per ottenerne la parziale restituzione; in questa seconda fase della truffa, viene inviato un falso documento contenente il logo dell'Agenzia delle entrate e una firma contraffatta a nome del direttore di un ufficio dell'Agenzia delle entrate, anche realmente esistente.

Riportiamo di seguito un esempio di documento fraudolento che viene inviato.

**Ricevuta di avvenuta inclusione nell'archivio dei soggetti passivi che effettuano operazioni intracomunitarie (VIES)**

Per il contribuente: [REDACTED]

Investimento iniziato : 27/05/2024

E' stata trasmessa telematicamente l'opzione di inclusione

Protocollo numero: 2950 del: 16/08/2024

Capitale: 89,000.00 €

Pagamento del Flat Tax 10% : 8,900.00 EUR

Confermiamo che sig/a. [REDACTED] ha disponibile la somma di 89,000.00 EUR dove verranno immediatamente trasferiti al iban da lui stesso indicate:

IT [REDACTED]

Confermiamo che questi fondi sono parzialmente privi di privilegi, debiti e / o ingombri e sono di origine pulita.

Abbiamo bisogno del seguente pagamento di 8,900.00 € per la parte della Flat Tax, verificabile tramite la ricevuta spedita dal investitore.

**La partita è inclusa nell'archivio degli operatori intracomunitari(VIES) dal 16/08/2024**

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO<sup>(\*)</sup>

[REDACTED]

Circolare informativa 9/2024 del 9 settembre 2024 – Pag. 20 di 31

(fonte : Euroconference Spa)

Pertanto, si raccomanda di prestare la massima attenzione e, qualora si ricevessero *e-mail* contenenti in allegato un documento simile all'esempio sopra riportato, di non ricontattare assolutamente il mittente e di non dare seguito alle richieste di versamenti di somme di denaro per investimenti o per imposte da essi derivanti.

L'Agenzia delle entrate disconosce questa tipologia di comunicazioni, rispetto alle quali si dichiara totalmente estranea. In caso di dubbi sulla veridicità di una comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle entrate, è sempre preferibile verificare preliminarmente consultando la pagina "[Focus sul phishing](#)", rivolgersi ai contatti reperibili sul portale istituzionale [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) o direttamente all'ufficio territorialmente competente.



## APPROFONDIMENTO 9: LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORE DEI TERRENI

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.

Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

### La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, cod. civ. prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la numero 1), relativa a terreni e fabbricati.

Secondo il documento Oic 16, tale voce può comprendere:

terreni (ad esempio: pertinenze fondiari degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);

fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, *silos*, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie);

fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:

- rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
- sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
- hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);

costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

### Il costo da iscrivere

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale Iva indetraibile ed al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;

le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;  
i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;  
gli onorari per la progettazione dell'immobile; i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla legge obbligatoriamente a carico del proprietario;  
i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, etc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "*component approach*". Così, cita il documento Oic 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore di quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

### **L'ammortamento: individuazione del valore dell'area**

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione.

Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata a esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.

Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non "*cielo-terra*", come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.

Il documento Oic 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per "*adeguarsi*" alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.

Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.

Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria, in base a quanto stabilito con D.L. 223/2006, che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

alle aree occupate dalla costruzione;

alle aree pertinenziali della medesima.

Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente:

al 20% del costo del fabbricato; ovvero

al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.



Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati ad una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso. Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20 o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.

Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.



### ESEMPIO 1 - L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.

Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

Diversi Terreni Iva su acquisti	a Fornitore XY	100 22	122
---------------------------------	----------------	-----------	-----

La stessa contabilizzazione dovrà essere utilizzata nel caso in cui si acquistasse un terreno già edificato, ma con la presenza di un immobile che non rappresenti un bene strumentale funzionante; lo stesso fabbricato, dunque, verrebbe poi demolito e, previa bonifica del terreno, si provvederà alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Le spese di demolizione e di bonifica vanno, in questo caso, a incrementare il costo dell'area che, come tale, non sarà ammortizzabile.

Pertanto, nel caso di acquisto del terreno con "rudere" per 800, con successive spese di demolizione e bonifica per 300 (affidate in appalto), ed ulteriori costi di costruzione del nuovo fabbricato per 600 (affidati in appalto), si avrebbe:

Diversi Terreni Iva su acquisti	a	Fornitore XY	800 176	976
------------------------------------	---	--------------	------------	-----

Diversi Terreni Iva su acquisti	a	Fornitore XY	300 66	366
------------------------------------	---	--------------	-----------	-----

Diversi Fabbricati Iva su acquisti	a	Fornitore XY	600 132	732
---------------------------------------	---	--------------	------------	-----



## ESEMPIO 2 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Nel caso in cui, invece, un'azienda acquisisca un fabbricato già edificato, risulta necessario (anche contabilmente) operare uno scorporo del valore intrinseco dell'area; tale valore, da collocare nella voce terreni, non sarà sottoposto ad alcun ammortamento.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

fabbricato destinato a utilizzo industriale;

costo di acquisto: 1.000;

valore stimato del terreno: 300 (la misura coincide con il valore fiscale del 30%).

Diversi Fabbricati Industriali Iva su acquisti	a	Fornitore XY	1.000 220	1.220
---	---	--------------	--------------	-------

Terreni	a	Fabbricati Industriali		300
---------	---	------------------------	--	-----

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire.

Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.



### ESEMPIO 3 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

fabbricato destinato ad utilizzo industriale;

costo di acquisto: 1.000;

valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

Diversi Fabbricati Industriali Iva su acquisti	a	Fornitore XY	1.000 220	1.220
Terreni	a	Fabbricati Industriali		200

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondente ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.

Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

Civile			Fiscale			Delta
Valore	%	Quota	Valore	%	Quota	
800,00	1,5	12,00	700,00	1,5	10,50	1,50
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.

Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo indeducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).



#### ESEMPIO 4 - Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).

Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.

Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

Diversi Fabbricati Industriali Iva su acquisti	a Fornitore XY	500 110	610
--	----------------	------------	-----



#### ESEMPIO 5 - Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.

In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

Diversi Terreni Iva su acquisti	a Fornitore XY	100 22	122
---------------------------------------	----------------	-----------	-----

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

## APPROFONDIMENTO 10: IL TRATTAMENTO DELL'IMMOBILE DEL PROFESSIONISTA AI FINI REDDITUALI

La carenza di specifiche disposizioni che regolano taluni aspetti della determinazione del reddito di lavoro autonomo determina l'insorgere di molti problemi che non trovano una immediata soluzione. Tra questi, certamente, si può annoverare l'intricata gestione dei costi relativi agli immobili dei professionisti, sia per la deduzione del costo di acquisto sia per la deduzione delle spese di manutenzione e riparazione.

### La nozione di immobile strumentale

Diversamente dalle imprese, la norma non fornisce una definizione di immobile strumentale per il lavoratore autonomo; tuttavia, comprendere il concetto può risultare importante, non solo per la deduzione del costo, ma anche per la gestione fiscale di un'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile medesimo.

Dove non arriva la norma di legge arriva la prassi ufficiale dell'Agenzia delle entrate, in particolare con la risoluzione n. 13/E/2010.

Sulla base di tale documento è possibile affermare che, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo, un immobile si considera strumentale solo quando è utilizzato direttamente per l'esercizio esclusivo dell'attività artistica e/o professionale. Non rileva, invece, il fatto che nel rogito il soggetto abbia indicato di intervenire come titolare di partita Iva, ovvero con il solo codice fiscale.

Pertanto, un fabbricato acquistato prima dell'apertura della partita Iva che fosse utilizzato in modo diretto ed esclusivo per lo svolgimento dell'attività, dovrà essere considerato come strumentale.

Diversamente, si considererà come bene appartenente alla sfera privata il fabbricato, acquistato anche in costanza di esercizio dell'attività, utilizzato anche per finalità differenti da quella dello svolgimento dell'attività (e ciò, come noto, potrebbe determinare problemi di "autoconsumo" ai fini Iva e ai fini delle imposte dirette).

### La deduzione del costo di acquisto

Nel reddito professionale, le regole di deduzione degli ammortamenti o dei canoni di *leasing* di un fabbricato sono diversamente regolate in relazione al momento di acquisto (o di sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria) del bene stesso, con una situazione che risulta sempre difficoltosa da ricordare.

Per facilitare la comprensione, si può ricorrere alle tabelle che seguono, distinguendo il caso di utilizzo esclusivo per lo svolgimento dell'attività, da quello dell'utilizzo promiscuo (ossia l'immobile adibito tanto ad abitazione quanto all'attività professionale).

#### Immobili esclusivamente strumentali: deduzione degli ammortamenti

Circolare informativa 9/2024 del 9 settembre 2024 – Pag. 28 di 31  
(fonte: Euroconference Spa)

Acquistati sino al 14 giugno 1990	Deducibili gli ammortamenti dal 1985
Acquistati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	Non deducibili ammortamenti Deducibile un importo pari alla rendita catastale solo fino al 31 dicembre 1992
Acquistati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	Deducibili gli ammortamenti, ma la quota ridotta a 1/3 del limite tabellare nel triennio 2007-2009
Acquistati dal 1° gennaio 2010	Non deducibili ammortamenti
Nota bene: in caso di utilizzo promiscuo del fabbricato, si deduce il 50% della rendita catastale del fabbricato, a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale	

Immobili esclusivamente strumentali: deduzione dei canoni <i>leasing</i>	
Contratti stipulati fino al 1° marzo 1989	Canoni deducibili per cassa Nessun vincolo sulla durata minima del contratto
	Uso promiscuo: deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 2 marzo 1989 al 14 giugno 1990	Canoni deducibili per competenza Durata minima del contratto: 8 anni
	Uso promiscuo: deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	Canoni non deducibili Deducibile importo pari alla rendita catastale
	Uso promiscuo: deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	Canoni deducibili per competenza, ridotti a 1/3 nel triennio 2007-2009 Contratto con durata minima pari alla metà del periodo di ammortamento, con minimo di 8 anni e massimo di 15 Indeducibile quota capitale del canone riferito al terreno
	Uso promiscuo: deduzione 50% canone alle medesime condizioni
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013	Canoni non deducibili Non deducibile nemmeno la rendita catastale
	Uso promiscuo: nessuna deduzione
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014	Canoni deducibili per competenza, per un periodo non inferiore a 12 anni, a prescindere dalla durata del contratto. Indeducibile quota capitale del canone riferito al terreno
	Uso promiscuo: deduzione 50% canone alle medesime condizioni
Nota bene: le deduzioni dei canoni di competenza per l'immobile a uso promiscuo spettano a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale	

### Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione

Oltre alla difficoltà sopra espressa in merito alla deduzione del costo di acquisizione degli immobili, ulteriori problemi insorgono in merito alle spese sostenute per la manutenzione dei medesimi.

Innanzitutto, al fine di chiarire i termini più oltre utilizzati, dobbiamo affermare che:

le spese non incrementative sono quelle che per loro natura non sarebbero imputabili a incremento del costo dei beni cui si riferiscono;

le spese incrementative sono quelle che – incidendo sugli elementi strutturali – determinano un significativo incremento della capacità produttiva o della vita utile del bene.

Anche in tal caso, può essere utile ricorrere a una schematizzazione con l'ausilio di una tabella.

Spese di manutenzione su immobili			
Spese non incrementative	Su immobili propri	deducibili nel periodo di sostenimento, nel limite del 5% del valore dei beni materiali ammortizzabili al 1° gennaio l'eccedenza è deducibile in 5 quote annuali costanti	
	Su immobili di terzi		
Spese incrementative	Su immobili propri	Acquisto fino al 14 giugno 1990	Si sommano al bene e si deducono come ammortamenti
		Acquisto nel periodo 15 giugno 1990 / 31 dicembre 2006	Si deducono in 5 quote annuali di pari importo
		Acquisto nel periodo 1° gennaio 2007 / 31 dicembre 2009	Si sommano al bene e si deducono come ammortamenti
		Acquisto dal 1° gennaio 2010	nel limite del 5% del valore dei beni al 1° gennaio
	Acquisiti a titolo gratuito		
	Su immobili di terzi	Condotti in comodato	eccedenza in 5 quote costanti.
Condotti in locazione			
Nota bene: nel caso di utilizzo promiscuo, la deduzione risulta ridotta al 50%			

### La cessione del contratto di *leasing*

Da sempre si è dubitato, in dottrina, in merito alla rilevanza fiscale del provento derivante dalla cessione del contratto di *leasing* nell'ambito del lavoro autonomo.

L'articolo 54, comma 1-*quater*, Tuir, stabilisce che concorrono a formare il reddito di lavoro autonomo i corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali, comunque riferibili all'attività artistica o professionale.

Tale disposizione è stata introdotta nel 2006 e la Relazione illustrativa che ha accompagnato il testo di legge precisava che, con tale norma, si prevede la tassazione della fattispecie di cessione della clientela e di altri elementi immateriali, comunque riferibili all'attività artistica o professionale (ad esempio, cessione del marchio, assunzione di obbligo di non effettuare attività in concorrenza nella medesima zona, eccetera).

Secondo l'Agenzia delle entrate (risposta a interpello n. 209/E/2020), il Legislatore ha inteso ampliare il novero dei compensi percepiti nell'ambito dell'attività di lavoro autonomo, proponendo una elencazione del tutto esemplificativa e non esaustiva.

L'Agenzia delle entrate sancisce che, con il richiamo agli "*elementi immateriali, comunque riferibili all'attività artistica o professionale*", il Legislatore ha inteso annoverare qualsiasi elemento "intangibile" la cui cessione da parte del professionista determina la percezione di un corrispettivo nell'ambito della normale attività professionale.

Ne consegue che nell'articolo 54, comma 1-*quater*, Tuir, possono essere ricondotti anche i corrispettivi percepiti a seguito della cessione di contratti di *leasing*, aventi a oggetto beni strumentali, per l'esercizio dell'attività di lavoro autonomo. Infatti, in tal caso, l'importo percepito a fronte del contratto rappresenta il corrispettivo dovuto dal cessionario per subentrare nei diritti e negli obblighi (quali elementi immateriali) derivanti dal contratto esistente.

Per meglio precisare, il corrispettivo derivante dalla cessione di un contratto di *leasing* relativo a un immobile utilizzato per l'esercizio dell'attività professionale, si configura come cessione di "*elementi immateriali*", attratta a tassazione; ove il compenso sia percepito in unica soluzione, lo stesso potrà essere assoggettato a tassazione separata.

Si noti che, diversamente da quanto accade nel reddito di impresa, ciò che viene tassato è il corrispettivo e non la sopravvenienza attiva quantificata secondo le regole dettate dall'articolo 88, Tuir.



Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

Luca Galassi