

Tax Key News – Real Estate

Rassegna periodica di informazione fiscale immobiliare n. 1/2020

IN EVIDENZA

LEGISLAZIONE

LEGGE DI BILANCIO 2020

L. 27 dicembre 2019, n. 160

“Bonus Facciate” – Abrogazione mini-IRES e reintroduzione dell’ACE – Estromissione agevolata dei beni delle imprese individuali – Proroga della rivalutazione del costo fiscale di terreni e partecipazioni non quotate – Rivalutazione dei beni d’impresa – Deducibilità IMU – Cedolare secca sulle locazioni – Unificazione IMU-TASI

GIURISPRUDENZA

ACCERTAMENTO – IVA

Cass., 29 ottobre 2019, n. 4267

Società immobiliare non operativa – Potere di rettificare il bilancio in capo all’Amministrazione finanziaria

PRASSI

FONDI IMMOBILIARI

Risposta ad interpello n. 430 del 25 ottobre 2019

Non applicazione della ritenuta sui proventi dei fondi immobiliari percepiti fondi di investimento statunitensi – Chiarimenti

ABUSO DEL DIRITTO

Risposta ad interpello n. 469 del 7 novembre 2019

Riorganizzazione aziendale – Cessione di ramo d’azienda – Cessione di immobili – Fondo d’investimento immobiliare – Abusività: non sussiste

INDICE

LEGISLAZIONE

- 1. NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2020 IN MATERIA IMMOBILIARE (L. 27 DICEMBRE 2019, N. 160) 3**
 1.1 "BONUS FACCIATE" – 1.2 ABROGAZIONE MINI IRES E REINTRODUZIONE DELL'ACE – 1.3 ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEI BENI DELLE IMPRESE INDIVIDUALI – 1.4 PROROGA DELLA RIVALUTAZIONE DEL COSTO FISCALE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI NON QUOTATE – 1.5 RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA – 1.6 DEDUCIBILITÀ IMU – 1.7 CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI – 1.8 UNIFICAZIONE IMU – TASI

GIURISPRUDENZA

- 2. ACCERTAMENTO – IVA 6**
 SOCIETÀ IMMOBILIARE NON OPERATIVA – POTERE DI RETTIFICARE IL BILANCIO IN CAPO ALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA – CASS., 29 OTTOBRE 2019, N. 4267
- 3. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO 6**
 CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI TERRENO – IMPOSTA DI REGISTRO IN PRESENZA DI UNA CONDIZIONE SOSPENSIVA – CASS, 20 NOVEMBRE 2019, N. 30143
- 4. ACCERTAMENTO – IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE 7**
 TRUST – ATTO DI CONFERIMENTO IMMOBILIARE – IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA – CASS., ORD., 26 NOVEMBRE 2019, N. 30816

PRASSI

- 5. FONDI IMMOBILIARI 8**
 NON APPLICAZIONE DELLA RITENUTA SUI PROVENTI DEI FONDI IMMOBILIARI PERCEPITI DA FONDI DI INVESTIMENTO STATUNITENSIS – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 430 DEL 25 OTTOBRE 2019
- 6. ABUSO DEL DIRITTO 10**
 RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE – CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA – CESSIONE DI IMMOBILI – FONDO D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 469 DEL 7 NOVEMBRE 2019
- 7. COSTI DI ACQUISTO DI TERRENI E DI DIRITTI DI SUPERFICIE E DI USUFRUTTO 13**
 TRATTAMENTO FISCALE DEI COSTI DI ACQUISTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ E DI USUFRUTTO SUI TERRENI – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 480 DEL 11 NOVEMBRE 2019
- 8. ABUSO DEL DIRITTO 13**
 TRASFORMAZIONE SOCIETARIA PROGRESSIVA – CESSIONE DI IMMOBILE PLUSVALENTE – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 503 DEL 28 NOVEMBRE 2019
- 9. IMPOSTE INDIRETTE 14**



DOTTRINA

10. SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – OTTOBRE/NOVEMBRE/DICEMBRE 2019

15

LEGISLAZIONE

1. NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2020 IN MATERIA IMMOBILIARE (L. 27 DICEMBRE 2019, N. 160)

1.1 “BONUS FACCIATE” – 1.2 ABROGAZIONE MINI-IRES E REINTRODUZIONE DELL’ACE – 1.3 ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEI BENI DELLE IMPRESE INDIVIDUALI – 1.4 PROROGA DELLA RIVALUTAZIONE DEL COSTO FISCALE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI NON QUOTATE – 1.5 RIVALUTAZIONE BENI D’IMPRESA – 1.6 DEDUCIBILITÀ IMU – 1.7 CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI – 1.8 UNIFICAZIONE IMU – TASI

1.1 “Bonus facciate”

L’art. 1, commi 219–224, della Legge di bilancio 2020 prevede una detrazione d’imposta lorda pari al 90% per le spese documentate e sostenute nell’anno 2020 relative agli interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Tale detrazione è ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell’anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Per effetto del rinvio alle disposizioni del D.M. 18 febbraio 1998, n. 41, l’agevolazione trova applicazione ai soli immobili residenziali e a favore dei contribuenti IRPEF.

1.2 Abrogazione “mini-IRES” e reintroduzione dell’ACE

L’art. 1, comma 287, della Legge di bilancio 2020 prevede l’abrogazione del regime della c.d. “mini-Ires”, introdotta dalla L. 30 dicembre 2018, n. 145 (“Legge di bilancio 2019”) e reintroduce il regime agevolativo ACE (*Aiuto alla Crescita Economica*), in base al quale è possibile portare in deduzione dal reddito complessivo netto un importo corrispondente agli incrementi netti di patrimonio registrati rispetto alla dotazione esistente al termine dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2010.



Il regime agevolativo ACE troverà applicazione già per il periodo d'imposta 2019. L'aliquota percentuale per il calcolo del rendimento nozionale del nuovo capitale proprio è fissata a regime all'1,3 per cento.

Resta ovviamente valido l'intero corpus normativo e interpretativo in materia.

1.3 Estromissione agevolata dei beni delle imprese individuali

Ai sensi dell'art. 1, comma 690, della Legge di bilancio 2020, l'imprenditore individuale che al 31 ottobre 2019 possieda beni immobili strumentali di cui all'art. 43, comma 2, del TUIR, può optare per l'esclusione di tali beni dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal 1° gennaio 2020 al 31 maggio 2020, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive di cui all'art. 1, comma 121 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.

I versamenti rateali di tale imposta sostitutiva sono effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2020 e il 30 giugno 2021.

1.4 Proroga della rivalutazione del costo fiscale di terreni e partecipazioni non quotate

L'art. 1, commi 693-694, della Legge di bilancio 2020 dispone la proroga della rideterminazione del valore di acquisto delle partecipazioni in società non quotate possedute da persone fisiche e società semplici e dei terreni (sia agricoli che edificabili) posseduti alla data del 1° gennaio 2020.

La rivalutazione avviene mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva da applicare sul maggior valore attribuito ai cespiti a seguito di un'apposita perizia giurata di stima, come previsto dagli artt. 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2011, n. 448.

Sia per le partecipazioni (qualificate o meno ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c), del TUIR), sia per i terreni, l'aliquota dell'imposta sostitutiva è stabilita nella misura dell'11%.

1.5 Rivalutazione beni d'impresa

L'art. 1, commi 696-704, della Legge di bilancio 2020 prevede la possibilità per i soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), del TUIR, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, di rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni, ad eccezione dei beni merce, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018.

La rivalutazione è subordinata al pagamento di un'imposta sostitutiva applicabile alla differenza tra il costo storico del bene e il valore attribuito a seguito di rivalutazione in misura pari al 10% in relazione ai beni non ammortizzabili e al 12% con riferimento ai beni ammortizzabili.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10%.

Per effetto del rinvio all'art. 14 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, la norma consente inoltre il riallineamento del valore fiscale dei beni a quello di bilancio e quindi il riconoscimento fiscale dei maggiori valori dei beni iscritti in bilancio rispetto a quelli che hanno assunto rilevanza tributaria.



Limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio ai sensi dell'art. 14 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 si considerano riconosciuti con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° novembre 2021.

La disposizione in esame prevede altresì la possibilità di versare le imposte sostitutive (i) per importi complessivi fino a Euro 3.000.000 in un massimo di tre rate di pari importo, e (ii) per importi complessivi superiori a Euro 3.000.000 in un massimo di sei rate di pari importo.

Infine, per effetto del rinvio all'art. 15 della Legge 21 novembre 2000, n. 15, sono ammesse alla rivalutazione le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata.

1.6 Deducibilità IMU

L'art. 1, comma 4, della Legge di bilancio 2020 rimodula la deducibilità dell'IMU introdotta dal D.L. 30 aprile 2019, n. 34 (il "Decreto Crescita 2019"). Per l'anno 2019, pertanto, l'IMU relativa agli immobili strumentali sarà deducibile ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura del 50 per cento.

A partire dal 2022, l'IMU per gli immobili strumentali sarà interamente deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni. Per i periodi d'imposta 2020 e 2021, la deduzione troverà applicazione invece nella misura del 60%. La Legge di bilancio 2020 anticipa pertanto di un anno la deduzione integrale dell'IMU, inizialmente prevista per il 2023 dal Decreto Crescita 2019.

1.7 Cedolare secca sulle locazioni

L'art. 1, comma 6, della Legge di bilancio 2020 prevede la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota della cedolare secca applicabile ai canoni derivanti dai contratti di locazione relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'art. 1, comma 1, lettere a) e b), del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Si segnala, inoltre, che non viene disposta la proroga della cedolare secca sui canoni derivanti dai contratti aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (*i.e.*, negozi e botteghe), come previsto dall'art. 1, comma 59, della Legge di bilancio 2019.

1.8 Unificazione IMU-TASI

L'art. 1, commi 738-783, della Legge di bilancio 2020 prevede l'abolizione dell'imposta unica comunale (IUC), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). Viene pertanto abolito il tributo per i servizi indivisibili (TASI).

La nuova IMU, analogamente alla precedente disciplina, non si applicherà all'abitazione principale, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (*i.e.*, abitazioni di lusso), alle quali si applicherà un'aliquota di base pari allo 0,5%, con possibilità per il comune, con deliberazione del consiglio comunale, di aumentarla di 0,1 punti percentuali o di diminuirla fino all'azzeramento.

Per gli immobili diversi dall'abitazione principale, l'aliquota di base è pari allo 0,86% e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento. L'aliquota massima dell'1,06% può essere ulteriormente aumentata dai comuni sino all'1,14%, in sostituzione della maggiorazione della TASI.



Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, l'aliquota di base della nuova IMU sarà innalzata dall'attuale 0,76% allo 0,86%, con possibilità per i comuni di aumentarla sino all'1,06% o di diminuirla fino al limite dello 0,76%.

Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1%, con possibilità per il comune di aumentarla fino allo 0,25% o di diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

GIURISPRUDENZA

2. ACCERTAMENTO – IVA

SOCIETÀ IMMOBILIARE NON OPERATIVA – POTERE DI RETTIFICARE IL BILANCIO IN CAPO ALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA
– CASS., 29 OTTOBRE 2019, N. 4267

L'Agenzia delle entrate può disattendere la classificazione in bilancio di un fabbricato iscritto tra le rimanenze, considerandolo alla stregua di una immobilizzazione in sede di verifica ai fini della presunzione di non operatività.

L'Agenzia delle entrate notificava un avviso di accertamento con cui recuperava a tassazione un rimborso IVA, ritenendo la società immobiliare non operativa ai sensi dell'art. 30 della L. 23 dicembre 1994, n. 724. In particolare, l'Ufficio accertava la non operatività della società in ragione del fatto che la stessa, pur avendo ad oggetto l'acquisto, la vendita, la permuta e la valorizzazione di beni immobili, aveva svolto principalmente attività di locazione dell'unico immobile di cui era proprietaria, mai posto in vendita. Conseguentemente, secondo l'Agenzia, l'immobile non poteva figurare nell'attivo circolante del bilancio societario, bensì fra le immobilizzazioni materiali.

I giudici di primo e di secondo grado avevano respinto le doglianze dell'Agenzia, ritenendo (i) che l'Agenzia non avrebbe potuto modificare i dati presenti in bilancio e considerare "immobilizzazione" ciò che per la società era un "bene merce" per il solo fatto che l'immobile era rimasto invenduto per un periodo troppo lungo e (ii) che il bilancio fosse da considerare quale unico documento rappresentativo di tutti gli aspetti economici e patrimoniali della società, fino a querela di falso.

L'Agenzia delle entrate proponeva ricorso in Cassazione avverso la decisione della CTR della Lombardia.

La Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso e rinviando alla CTR della Lombardia in diversa composizione, ha affermato che:

- (i) gli amministratori di una società, cui spetta redigere il bilancio, non rivestono la qualità di pubblici ufficiali e, di conseguenza, il bilancio non è annoverabile fra gli atti che fanno piena prova sino a querela di falso della corrispondenza al vero delle attestazioni che sono in esso contenute ai sensi dell'art. 2700 c.c.;



- (ii) ai sensi dell'art. 2379 c.c., chiunque vi abbia interesse può impugnare la delibera di approvazione del bilancio per ottenerne l'annullamento e, di conseguenza, l'Agenzia delle entrate ha facoltà di rettificare il bilancio, contestando i criteri utilizzati dal contribuente, come implicitamente previsto da tutte le norme antielusive.

Infine, la CTR di Milano ha accolto l'appello dell'Ufficio e ha riformato la sentenza della CTR di Sondrio secondo il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione, osservando che l'Amministrazione finanziaria ha il potere di riclassificare le poste del bilancio, contestandone i criteri di compilazione, in presenza di determinati presupposti al fine di far emergere o meno la sussistenza di un credito tributario e del correlato rimborso. Pertanto, secondo la CTR, l'immobile andava riclassificato come "immobilizzazione materiale", posto che non era stato compravenduto in tempi ragionevoli e che era stato sempre locato.

3. ACCERTAMENTO – IMPOSTA DI REGISTRO

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI TERRENO – IMPOSTA DI REGISTRO IN PRESENZA DI UNA CONDIZIONE SOSPENSIVA – CASS., 20 NOVEMBRE 2019, N. 30143

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 ("DPR n. 131/1986"), ossia della tassazione in misura fissa ivi prevista, non configura condizione meramente potestativa quella che subordini la realizzazione degli effetti di un contratto di compravendita di un terreno al fatto che l'acquirente riesca a locare a terzi gli immobili da costruire sul terreno acquistato, atteso che non può considerarsi dipendente dalla mera volontà dell'acquirente una condizione il cui avverarsi sia rimesso alla volontà di un terzo nella sua qualità di potenziale conduttore.

L'Agenzia delle entrate aveva notificato un avviso di liquidazione ad una società, con il quale aveva applicato ad una compravendita di un terreno – la cui efficacia era stata sottoposta alla condizione sospensiva che entro un termine stabilito venisse concluso un contratto di locazione in relazione agli immobili da costruire su quel fondo – l'imposta di registro in misura proporzionale, in luogo di quella fissa già corrisposta, data la natura meramente potestativa della condizione.

Il giudice di primo e di secondo grado avevano accolto le doglianze della società ricorrente, ritenendo che, ai fini dell'avverarsi della condizione, rilevava la volontà di un terzo potenziale locatario, non influenzabile dalla contribuente.

La Corte di Cassazione, richiamando l'art. 27 del D.lgs. n. 131/1986 e l'orientamento consolidato in giurisprudenza, ha affermato che la condizione è "meramente potestativa" quando consiste in un fatto volontario il cui compimento o la cui omissione non dipende da seri o apprezzabili motivi, ma dal mero arbitrio della parte; mentre è "potestativa" quando l'evento dedotto in condizione è collegato a valutazioni di interesse e di convenienza e si presenta come alternativa capace di soddisfare anche l'interesse proprio del contraente, soprattutto se la decisione è affidata al concorso di fattori estrinseci, idonei ad influire sulla determinazione della volontà.

Alla luce di tali considerazioni, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso dell'Agenzia, ritenendo che la condizione in esame, il cui avverarsi sia rimesso alla volontà di un terzo, non può considerarsi dipendente dalla mera volontà dell'acquirente.

4. ACCERTAMENTO – IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

TRUST – ATTO DI CONFERIMENTO IMMOBILIARE – IMPOSTA DI REGISTRO IN MISURA FISSA – CASS., ORD., 26 NOVEMBRE 2019, N. 30816



L'atto di conferimento immobiliare dal disponente al trustee non ha l'effetto traslativo, che costituisce il presupposto di applicazione dell'imposta ipotecaria e catastale in misura proporzionale, bensì soltanto un effetto "segregativo" (del patrimonio trasmesso al trustee, che non si confonde con i beni di quest'ultimo e non è aggredibile dai suoi creditori personali) e, di conseguenza, trova applicazione soltanto l'imposta di registro in misura fissa.

L'Agenzia delle entrate ricorreva per la cassazione della sentenza emessa dalla CTR del Lazio che aveva ritenuto applicabili le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale in relazione alla trascrizione e alla voltura di atti di conferimento di immobili in *trust* dal disponente al fiduciario.

La Corte di Cassazione, aderendo alla giurisprudenza più recente, ha affermato che l'atto di conferimento immobiliare dal disponente al *trustee* non ha l'effetto traslativo che, ai sensi del D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, costituisce il presupposto di applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, ma un effetto solo "segregativo" del patrimonio trasmesso al *trustee* e temporaneo, atteso che il trasferimento definitivo di ricchezza di verifica soltanto al momento del trasferimento finale ai beneficiari. Pertanto, secondo la Cassazione, trova applicazione soltanto l'imposta di registro in misura fissa.

PRASSI

5. FONDI IMMOBILIARI

NON APPLICAZIONE DELLA RITENUTA SUI PROVENTI DEI FONDI IMMOBILIARI PERCEPITI DA FONDI DI INVESTIMENTO STATUNITENSIS – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 430 DEL 25 OTTOBRE 2019

L'Agenzia delle entrate chiarisce la non imponibilità dei proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da fondi di investimento statunitensi ai sensi dell'art. 7, comma 3, del DL 25 settembre 2001, n. 351, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nel decreto ministeriale 4 settembre 1996, e successive modificazioni ed integrazioni (c.d. white list).

Una società di gestione del risparmio ("Società Istante"), autorizzata da Banca d'Italia, ha deliberato l'istituzione di un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ("FIA"), le cui quote sono detenute per il 95% dalla società olandese Alfa ("Società Alfa") e per il 5% dalla società italiana Beta ("Società Beta"). Trattasi, pertanto, di un FIA non istituzionale, essendo partecipato anche dalla Società Beta che non rientra nella lista dei c.d. "investitori istituzionali", di cui all'art. 32, comma 3, del DL 31 maggio 2010, n. 78.

La Società Istante gestisce il FIA nell'interesse degli investitori, ma in autonomia dai medesimi, in base ad una politica di investimento predeterminata e il suo patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori.

In particolare: (i) la Società Alfa e la Società Beta sono investitori terzi non correlati e (ii) la Società Alfa è interamente posseduta, in via indiretta, da organismi di investimento collettivo di diritto estero ("Fondi Gamma" o, singolarmente, "Fondo"), costituiti nella forma di *limited partnership*.

Più precisamente, ciascun Fondo ha due tipologie di soci:



- il *general partner* ("GP"), che ha il potere di controllo e di gestione dell'attività di ordinaria amministrazione dell'organismo di investimento e che risponde con responsabilità illimitata;
- i *limited partners* ("LP"), che sono meri investitori e non hanno diritto a partecipare alla gestione in virtù di una responsabilità limitata al patrimonio sociale.

Conformemente alla legge statunitense, i GP hanno affidato la gestione dei Fondi Gamma ad un soggetto ("*Investment adviser*") istituito nello Stato del Delaware, autorizzato e regolato dalla *U.S. Securities and Exchange Commission* (SEC), presso la quale è registrato tramite il modello "Form ADV".

L'*Investment adviser* gestisce il patrimonio dei Fondi Gamma nell'interesse degli investitori, ma in totale autonomia dai medesimi e secondo una politica di investimento predeterminata, in virtù di contratti di consulenza denominati "*Fund Advisory Agreements*", in base ai quali:

- (i) fornisce consulenza al GP e a ciascun Fondo in relazione all'acquisito, alla cessione, alla negoziazione ed alla strutturazione degli investimenti del fondo;
- (ii) svolge le funzioni che il "*partnership agreement*" assegna al GP e che quest'ultimo delega appunto all'*Investment adviser*.

La Società Istante ha chiesto chiarimenti in merito al regime fiscale applicabile ai proventi derivanti dalla partecipazione indiretta nel FIA da parte dei Fondi Gamma e, in particolare:

- se i proventi del FIA corrisposti alla Società Alfa siano da considerare esenti da ritenuta ai sensi dell'art. 7, comma 3, del DL 25 settembre 2001, n. 351; e
- quale documentazione la Società Alfa debba fornirle al fine di erogare i proventi senza l'applicazione della ritenuta.

Come noto, l'art. 32 del DL 31 maggio 2010, n. 78 prevede, in ogni caso, l'applicazione dell'intero regime fiscale dei fondi immobiliari di cui agli artt. da 6 a 9 del DL 25 settembre 2001, n. 351 ai fondi partecipati esclusivamente da determinati investitori "istituzionali", dettagliatamente individuati dal comma 3 del citato art. 32 c.d. "fondi istituzionali". Al contrario, per i "fondi non istituzionali" è previsto un particolare regime di tassazione dei redditi derivanti dalla partecipazione al fondo nei confronti dei partecipanti che non rientrano tra gli investitori istituzionali di cui all'art. 32, comma 3, del DL 31 maggio 2010, n. 78 e la cui partecipazione al fondo sia superiore al 5% del patrimonio dello stesso.

In particolare, l'art. 7, comma 3, del DL 25 settembre 2001, n. 351 prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari italiani percepiti da OICR esteri, sempreché istituiti in Stati e territori c.d. *white list*, ossia quei soggetti che, secondo la normativa vigente nello Stato estero in cui sono istituiti, presentano i requisiti sostanziali, nonché le stesse finalità di investimento dei fondi e degli organismi italiani, a prescindere dalla loro forma giuridica e ancorché siano privi di una soggettività tributaria, a condizione che sussista una forma di vigilanza sul fondo o organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione dello stesso (cfr. Circolare n. 2/E del 2012).

Tale regime di esenzione trova applicazione non soltanto in caso di partecipazione diretta al fondo immobiliare italiano, ma anche qualora i suddetti investitori partecipino in misura totalitaria in un veicolo societario che effettua l'investimento (cfr. Risoluzione n. 54/E del 2013).

Alla luce della normativa vigente in materia, l'Agenzia ha concluso che, nel caso di specie, tenuto conto che i Fondi Gamma hanno finalità di investimento del tutto analoghe a quelle dei fondi comuni di investimento italiani, possono considerarsi soggetti a vigilanza prudenziale negli Stati



Uniti d'America, a condizione che l'*Investment adviser*, incaricato della gestione degli investimenti, sia soggetto al controllo da parte della SEC. Pertanto, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che i proventi derivanti dalla partecipazione indiretta dei Fondi Gamma nel FIA, per il tramite della Società Alfa, non siano soggetti a ritenuta alla fonte.

A tal riguardo, secondo l'Agenzia, la Società Istante deve acquisire dalla Società Alfa:

- un'autocertificazione che attesti che la stessa sia partecipata interamente e indirettamente dai Fondi Gamma;
- l'autocertificazione di costituzione in un Paese *white list* rilasciata da ciascun veicolo e da ciascuno degli investitori istituzionali esteri coinvolti nella catena partecipativa (ossia, dai Fondi Gamma, dai GP, dall'*Investment adviser* e dalle società veicolo);
- la presentazione della copia del "Form ADV" dell'*Investment adviser* e delle eventuali modifiche di accompagnamento depositate presso la SEC, in quanto la SEC non rilascia un'attestazione dalla quale si evince che l'*investment adviser* è sottoposto a vigilanza.

6. ABUSO DEL DIRITTO

RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE – CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA CON SUCCESSIVA RIVENDITA AD UN FONDO IMMOBILIARE – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 469 DEL 7 NOVEMBRE 2019

L'Agenzia delle entrate chiarisce la non abusività ai fini delle imposte indirette di una operazione di riorganizzazione aziendale, consistente nella cessione di ramo d'azienda, nella successiva rivendita della relativa partecipazione ad un fondo d'investimento immobiliare di tipo chiuso e nella cessione di immobili al medesimo fondo.

La società istante ("Società Alfa") – operante nel settore della grande distribuzione relativa alla gestione di punti vendita all'interno di centri commerciali – ha proceduto ad un'operazione di riorganizzazione aziendale mediante le seguenti operazioni:

- (i) cessione al fondo alternativo d'investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ("Fondo Beta"), gestito dalla società di gestione del risparmio Gamma ("SGR Gamma"), di due immobili;
- (ii) cessione ad una società neocostituita ("Newco SPV T"), interamente partecipata dalla Società Alfa, del ramo d'azienda relativo alla concessione in godimento a terzi dei predetti immobili;
- (iii) cessione ad un'altra società neocostituita ("Newco SPV BP"), interamente partecipata dalla società istante, del ramo d'azienda relativo alla concessione in godimento di una galleria commerciale e di proprietà del fondo alternativo d'investimento immobiliare di tipo chiuso ("Fondo Delta");
- (iv) cessione delle partecipazioni totalitarie detenute nella *Newco SPV T* e nella *Newco SPV BP* al Fondo Beta;
- (v) a completamento dell'intera operazione di riorganizzazione, cessione della galleria commerciale da parte del Fondo Delta in liquidazione a favore del Fondo Beta.

Il risultato di tale operazione consisteva nella confluenza nel nuovo Fondo Beta, di cui la Società Alfa risulta essere unica quotista, (i) dell'intera proprietà degli immobili commerciali, precedentemente di proprietà della società istante e del Fondo Delta, e (ii) della titolarità diretta delle partecipazioni detenute nella *Newco SPV T* e nella *Newco SPV BP*.

La Società Alfa ha chiesto all'Agenzia delle entrate di chiarire se:



- 1) ai fini dell'imposta di registro, trovino applicazione gli artt. 20 e 53-*bis* del DPR 26 aprile 1986, n. 131 ("TUR"), come modificati dalla L. 27 dicembre 2017, n. 205 ("Legge di bilancio 2018");
- 2) ai fini IVA (art. 10, comma 1, nn. 4) e 8-*ter*) del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 ("DPR n. 633/1972") e ai fini dell'imposta di registro (artt. 40 del TUR e 11 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR), è possibile qualificare la complessiva operazione come fattispecie non abusiva in base all'art. 10-*bis* della L. 27 luglio 2000, n. 212.

Con riferimento alla prima questione, l'Agenzia ha innanzitutto osservato che il novellato art. 20 del TUR – applicabile all'attività di liquidazione dell'imposta effettuata a decorrere dal 1° gennaio 2018 – prevede che *“l'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati”*. Richiamando la relativa relazione illustrativa, l'Agenzia ha rammentato che tale disposizione deve essere applicata per individuare la tassazione da riservare al singolo atto presentato per la registrazione, prescindendo da elementi interpretativi esterni allo stesso, nonché disposizioni contenute in altri negozi giuridici collegati con quello da registrare.

Inoltre, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, alla luce delle modifiche apportate all'art. 53-*bis* del TUR relativo alle attribuzioni e ai poteri degli Uffici nell'ambito delle attività di accertamento, è stato chiarito che a partire dal 1° gennaio 2018, qualora si configuri un vantaggio fiscale, non rilevato mediante l'attività interpretativa di cui all'art. 20 del TUR, lo stesso potrà essere valutato in sede di controllo degli atti registrati anche in data antecedente al 1° gennaio 2018.

Alla luce di tale ricostruzione normativa, l'Agenzia ha concluso che anche con riferimento agli atti registrati nel 2017, l'attività di liquidazione dovrà avvenire in conformità alle disposizioni in vigore a seguito della Legge di bilancio 2018.

Con riferimento al secondo quesito posto, l'Agenzia delle entrate ha preliminarmente precisato che nei confronti di organismi di investimento collettivo del risparmio (*i.e.*, il Fondo Beta) non risulta possibile trasferire altro se non beni immobili ovvero partecipazioni o quote di società, né risulta consentito procedere ad eseguire un trasferimento diretto di un ramo d'azienda in capo al fondo.

Relativamente alla valutazione antiabuso ai fini dell'imposta di registro, l'Agenzia ha osservato che la complessiva operazione non costituisce un'operazione abusiva ai sensi dell'art. 10-*bis* della L. 27 luglio 2000, n. 212.

In particolare, secondo l'Agenzia, le operazioni effettuate dalla società istante, complessivamente considerate, evidenziano l'obiettivo economico di dismettere l'intero ramo aziendale relativo alla gestione del centro commerciale, comprendente gli immobili, i contratti di locazione e di affitto e tutti gli altri *asset* che rendono possibile lo svolgimento della predetta attività di gestione. Infatti, come precisato dall'Ufficio, la necessità della presenza di tutti tali *asset* per svolgere l'attività di gestione viene evidenziata dalla circostanza per cui, contestualmente alla cessione del ramo d'azienda (esclusi gli immobili) dalla Società Alfa alla *Newco* SPV T, le parti hanno dovuto stipulare necessariamente anche un contratto di locazione degli immobili, finalizzato a far acquisire alla *Newco* SPV T la disponibilità degli stessi. Senza tale contratto di locazione, che vede la Società Alfa in qualità di locatrice e la *Newco* SPV T in qualità di conduttrice, quest'ultima non avrebbe potuto esercitare la propria attività imprenditoriale. Per effetto della cessione degli immobili dalla società istante al Fondo Beta, quest'ultimo, mediante la SGR Gamma, subentra nel suddetto contratto di locazione in qualità di locatore.



Secondo l’Agenzia, la circostanza per cui le componenti del complesso aziendale relativo alla gestione del centro commerciale risultino essere state trasferite tutte al Fondo Beta porterebbe a ravvisare una complessiva cessione d’azienda, seppur realizzata mediante più atti contestuali.

A tal riguardo, l’Agenzia ha precisato che, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, assume rilevanza il fatto che l’immobile oggetto di compravendita sia o meno parte integrante di un complesso aziendale, posto che le disposizioni che disciplinano la cessione d’azienda includono nella base imponibile anche il valore dell’immobile.

Come noto, ai fini delle imposte indirette, la cessione di ramo d’azienda è soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale, da determinare con le aliquote previste in relazione alla natura dei beni che compongono il compendio aziendale. Tenuto conto che nel caso in esame assumono rilevanza sia la componente immobiliare, sia quella mobiliare, troverebbero applicazione l’aliquota proporzionale del 9% per la parte di corrispettivo relativa alla componente immobiliare e quella del 3% per la parte relativa alla componente mobiliare. Inoltre, qualora nell’azienda siano presenti immobili, sarebbero dovute le imposte ipotecaria e catastale, rispettivamente nella misura del 2% e dell’1%.

Alla luce di tali considerazioni, secondo l’Agenzia, la cessione di ramo d’azienda, comprensiva degli immobili, realizzata attraverso due distinte operazioni (ossia, cessione dell’attività commerciale e cessione degli immobili), potrebbe comportare un risparmio fiscale indebito pari alla differenza tra l’imposta di registro versata sulla cessione di azienda dalla società cedente e quella da versare sull’intero compendio aziendale, comprensivo anche degli asset immobiliari. Analogo discorso varrebbe per le imposte ipotecaria e catastale.

Tuttavia, nel caso in esame, appare rilevante il fatto che il soggetto acquirente sia un fondo alternativo immobiliare chiuso e, a tal fine, che il patrimonio dello stesso non possa essere utilizzato per perseguire una strategia di tipo imprenditoriale, come disposto dal Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015. Il fondo immobiliare, infatti, ha la finalità di investire principalmente il patrimonio in beni immobili, diritti reali immobiliari, nonché partecipazioni in società immobiliari.

Pertanto, secondo l’Agenzia, la detenzione di un compendio aziendale in luogo di una partecipazione totalitaria di quote configurerebbe una violazione del divieto di esercizio di attività imprenditoriale e si porrebbe al di fuori del perimetro applicativo delle attività di gestione collettiva del risparmio esercitate dalle società di gestione del risparmio.

L’Agenzia ha quindi concluso che la sequenza di atti sia stata conforme alle normali logiche di mercato, atteso che la Società Alfa non avrebbe potuto realizzare una cessione d’azienda unitaria a favore del Fondo Beta, il quale può acquisire soltanto beni immobili ovvero partecipazioni o quote di società.

Con riferimento alla seconda questione, l’Agenzia ha chiarito che:

- (i) la cessione degli immobili dalla Società Alfa al Fondo Beta è soggetta ad IVA ove venisse esercitata l’opzione di cui all’art. 10, comma 1, n. 8-*ter*, del DPR n. 633/1972 e l’imposta è applicata secondo il meccanismo dell’inversione contabili di cui all’art. 17, comma 6, lett. a-*bis* del DPR n. 633/1972;
- (ii) la cessione dei due rami d’azienda alla *Newco* SPV T e alla *Newco* SPV BP è assoggettata al regime di irrilevanza ai fini IVA di cui all’art. 2, comma 3, lett. b) del DPR n. 633/1972;
- (iii) la cessione delle partecipazioni di capitale delle *Newco* SPV T e *Newco* SPV BP dalla Società Alfa a favore del Fondo Beta è esente ai fini IVA ai sensi dell’art. 10, comma 1, n. 4) del DPR n. 633/1972



7. COSTI DI ACQUISTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ E DI USUFRUTTO E SUPERFICIE SUI TERRENI

TRATTAMENTO FISCALE DEI COSTI DI ACQUISTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ E DI USUFRUTTO SUI TERRENI – CHIARIMENTI – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 480 DEL 11 NOVEMBRE 2019

L’Agenzia delle entrate chiarisce il trattamento fiscale dei costi sostenuti da una società per l’acquisto dei terreni e per la costituzione a tempo determinato del diritto di superficie o di usufrutto su terreni altrui.

La fattispecie oggetto di interpello riguarda una società (la “Società Istante”) che acquista diritti di usufrutto, di superficie e di proprietà di terreni su cui vengono installati degli impianti. Più precisamente:

- (i) gli impianti non sono di proprietà della Società Istante; e
- (ii) i ricavi della Società Istante sono rappresentati dai canoni di locazione corrisposti dai proprietari degli impianti in base ai contratti di locazione sui terreni di cui la stessa ha acquisito il diritto di proprietà ovvero di usufrutto.

Il quesito posto dalla Società Istante attiene al corretto trattamento contabile e fiscale dei costi di acquisto dei diritti di proprietà e di usufrutto sui terreni.

L’Agenzia delle entrate ha ritenuto che:

- (i) nell’ipotesi in cui la società acquista diritti di proprietà di terreni sui quali insisteranno apparecchiature, in conformità all’OIC 16 e a quanto stabilito in precedenti documenti di prassi (cfr. Risoluzione n. 157/E del 2007; Circolare n. 1/E del 2007), il costo di acquisto del cespite “terreno” non determina alcuna imputazione a conto economico a titolo di ammortamento e, quindi, non può essere dedotto ai fini fiscali dalla determinazione del reddito d’impresa;
- (ii) nell’ipotesi in cui la società acquista diritti di usufrutto ovvero di superficie sui terreni altrui, sulla base delle risoluzioni nn. 157/E e 192/E del 2007 e data la similitudine tra l’acquisizione del diritto di superficie e quella del diritto d’usufrutto a tempo determinato sui terreni, i costi sostenuti per la costituzione di tali diritti concorrono alla determinazione del reddito *pro-rata temporis* per la durata del contratto.

8. ABUSO DEL DIRITTO

TRASFORMAZIONE SOCIETARIA PROGRESSIVA – CESSIONE DI IMMOBILE PLUSVALENTE – ABUSIVITÀ: NON SUSSISTE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 503 DEL 28 NOVEMBRE 2019

L’Agenzia delle entrate chiarisce la non abusività della cessione di immobile plusvalente a seguito di una trasformazione di una società in accomandita semplice ad una società a responsabilità limitata (trasformazione progressiva).

La fattispecie oggetto di interpello riguarda un’operazione di trasformazione di una società in accomandita semplice ad una società a responsabilità limitata, che ha come principale fine quello di cedere un immobile sociale fatiscente e plusvalente nell’ambito del regime fiscale di una società a responsabilità limitata piuttosto che di una società di persone, godendo pertanto di un’aliquota impositiva in misura proporzionale pari al 24% rispetto ad aliquote progressive in capo ai soci in conseguenza dell’applicazione del principio di trasparenza.



A parere dell’Agenzia, tale vantaggio fiscale non appare indebito, dal momento che non risulta violata alcuna *ratio legis* impositiva riguardante le plusvalenze sui beni immobili: infatti, a prescindere dal fatto che la cessione sia effettuata nell’ambito di una società trasparente ai fini fiscali (società di persone) o di una società opaca (società di capitali), la base imponibile sulla quale calcolare l’imposta non cambia.

Tuttavia, secondo l’Agenzia delle entrate, ciò che comporta un risparmio di aliquota di imposta è la scelta del regime impositivo (trasparente o opaco): scelta che peraltro non appare sindacabile in ottica antiabuso, risultando posta dall’ordinamento tributario su un piano di pari dignità.

L’Agenzia infine ha precisato che, qualora, a seguito della trasformazione da società di persone a società di capitali, fosse deliberata la ritrasformazione da società di capitali a società di persone apparirebbe integrato il requisito dell’indebito risparmio d’imposta, risultando la momentanea trasformazione in società di capitali meramente strumentale al conseguimento dello stesso.

9. IMPOSTE INDIRETTE

TRASERIMENTO DI FABBRICATI A IMPRESE DI COSTRUZIONE – IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA – ESCLUSIONE DEI TERRENI EDIFICABILI DALL’AGEVOLAZIONE – AGENZIA DELLE ENTRATE, RISPOSTA AD INTERPELLO N. 511 DEL 11 DICEMBRE 2019

L’Agenzia delle entrate chiarisce che l’agevolazione di cui all’art. 7 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, che prevede l’applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione, non si estende ai terreni edificabili.

La società istante chiede chiarimenti all’Agenzia delle entrate in merito all’applicazione dell’art. 7 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, che prevede l’applicazione dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione.

In particolare, la società istante intende acquistare un’area edificabile su cui insistono fabbricati industriali dismessi, in pessimo stato di conservazione, al fine di demolire tali fabbricati e ricostruire una unità immobiliare con destinazione commerciale conforme alla normativa antisismica e di classe energetica “A” o “B”.

L’Agenzia delle entrate ha osservato che l’art. 7 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 prevede l’applicazione dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna ove ricorrano le seguenti condizioni:

- (i) l’acquisto deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici;
- (ii) l’acquisto deve avere come oggetto un "intero fabbricato" indipendentemente dalla natura dello stesso.

Il soggetto che acquista l’intero fabbricato, inoltre, entro 10 anni dalla data di acquisto deve provvedere:

- (i) alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero,
- (ii) ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia.



In entrambi i casi, il nuovo fabbricato deve risultare conforme alla normativa antisismica e deve conseguire una delle classi energetiche NZEB, A o B;

(iii) all'alienazione del fabbricato per almeno il 75% del volume.

Nel caso in cui non siano rispettate le suddette condizioni, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, con applicazione della sanzione del 30% delle imposte dovute.

Alla luce di tale disposizione e del divieto di analogia di cui all'art. 14 delle disposizioni preliminari al Codice civile, l'Agenzia delle entrate ha affermato che l'ambito oggettivo della norma agevolativa non include anche i terreni edificabili.

DOTTRINA

10. SELEZIONE DI ARTICOLI DI DOTTRINA RILEVANTI IN MATERIA DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI – OTTOBRE/NOVEMBRE/DICEMBRE 2019

G. INFRANCA, P. SEMERARO, *La ritenuta sulle locazioni brevi arriva alla Corte di Giustizia*, in Eutekne, 1° ottobre 2019;

M. DEL VAGLIO, *La soggettività IVA della SGR dei fondi immobiliari*, in Il Fisco n. 38/2019, pag. 3623;

A. GAETA, *Riqualificazione degli atti ai fini dell'imposta di registro: dubbi di costituzionalità sulla nuova norma*, in Il Fisco n. 39/2019, pag. 3771;

M. DENARO, *Il canone di affitto di azienda non è reddito fondiario e si tassa solo se effettivamente percepito*, in Il Fisco n. 39/2019, pag. 3779;

R. PARISOTTO, G. RENELLA, *Non soggetti a ritenuta gli interessi da finanziamenti a medio/lungo termine da OICR esteri a holding italiana*, in Il Fisco n. 39/2019, pag. 3749;

P. SELLA, *Apporto di immobili dalla stabile organizzazione in Italia di una SGR estera a una SICAF*, Fiscalità e commercio internazionale n. 11/2019, pag. 47;

P. ANTONINI E C. MIGLIO, *Soggettività passiva IMU e mancata restituzione dell'immobile in leasing: approdo "incerto" in Cassazione*, in Corriere Tributario n. 10/2019, pag. 893;

R. RIZZARDI, *La detrazione dell'IVA per le imprese di costruzione edile: regole e criticità*, in Corriere tributario n. 11/2019, pag. 972;

E. ZANETTI, *Sisma bonus acquisti anche per le società immobiliari*, in Eutekne, 6 dicembre 2019;

F. PINTO, *Per un'ipotesi di revisione della fiscalità indiretta dei trasferimenti a titolo oneroso dei fabbricati*, in Diritto e Pratica Tributaria n. 5/2019, pag. 1962;

G. GAVELLI, *Cambia ancora la deducibilità dell'IMU sugli immobili strumentali*, in Il Fisco n. 46/2019, pag. 4413;



- L. LOVECCHIO, *Riforma dei tributi locali: verso la fine della irragionevole sovrapposizione di IMU e TASI*, in *Il Fisco* n. 46/2019, pag. 4431;
- M. BALZANELLI, G. VALCARENGHI, *Proroga con ampliamento per i bonus immobiliari*, in *Il Fisco* n. 46/2019, pag. 4419;
- E. GRECO, A. MAURO, *L'immobile passa dalla sfera privata a quella imprenditoriale senza IVA*, in *Eutekne* del 9 dicembre 2019;
- C. CRACOLICI, A. CURLETTI, *Liquidazione dell'immobile ipotecato del sovra indebitato dubbia*, in *Eutekne* del 10 dicembre 2019;
- E. ZANETTI, *Liceità della scissione asimmetrica a rischio se la beneficiaria è di mero godimento*, in *Eutekne* del 10 dicembre 2019;
- S. SPINA, *Esenti da IMU gli immobili merce con lavori finiti prima del 1° gennaio 2014*, in *Eutekne* del 13 dicembre 2019;
- D. STEVANATO, *Imposta di registro e discrezionalità del legislatore nella progettazione dei tributi*, in *Corriere tributario* n. 1/2020, pag. 37;
- E. M. SIRIONI, *Immobili da costruire: le nuove tutele degli acquirenti dopo il D.lgs. n. 14/2019*, in *Notariato* n. 6/2019, pag. 625;
- F. TUNDO, *L'ammortamento resta valido nonostante l'interruzione dell'utilizzo del bene strumentale*, in *Rivista di giurisprudenza tributaria* n. 11/2019, pag. 883;
- G. FERRANTI, *Non è possibile fruire della pex per la mera gestione passiva degli asset*, in *Il Fisco* n. 1/2020, pag. 15;
- M. DENARO, *Società immobiliari: per il calcolo del reddito presunto non rileva l'immobile di pregio destinato alla vendita*, in *Il Fisco* n. 1/2020, pag. 92;
- R.A. PAPOTTI, C.M. SETTI, *L'agevolazione delle imposte ipotecarie e catastali è limitata ai fondi immobiliari chiusi?*, in *Rivista di giurisprudenza tributaria* n. 11/2019, pag. 869.

Contatti

Giuseppe Andrea Giannantonio

Partner – Chiomenti

giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Gabriele Paladini

Counsel – Chiomenti

gabriele.paladini@chiomenti.net

