

Circolare **n.13-2023**
11 Settembre 2023

Gentile Cliente,

con la presente si riepilogano le seguenti informative:

- 1) PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI**
- 2) L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI LEGALI DI MORA PER I TARDIVI PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI**
- 3) È DETRAIBILE L'IVA SULL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ABITATIVO DESTINATO AD ATTIVITÀ D'IMPRESA**
- 4) APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL "SUPERBONUS"**
- 5) DAL 17 AGOSTO 2023 SONO ESENTI DA IVA I SERVIZI CONNESSI ALLO SPORT**
- 6) IL 30 SETTEMBRE 2023 SCADE IL TERMINE PER ASSEGNAZIONI, CESSIONI E TRASFORMAZIONI AGEVOLATE**



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabarozzi.it



Tel.: 0341-1555893



www.studiomscaccabarozzi.it

P.Iva: 03909620134

Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E5070

1) PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI

L'articolo 24, D.L. 104/2023 ha previsto la proroga del termine dal 30 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 per completare i lavori sugli edifici unifamiliari e fruire del *superbonus* nella misura del 110%, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.

Il recente chiarimento dell'Agenzia delle entrate

Da più parti, imprese e professionisti interessati agli interventi che danno diritto al *superbonus* si chiedevano se potere beneficiare del *superbonus* (energetico o sismico) sugli edifici unifamiliari per le spese sostenute dopo il 1° ottobre 2022, qualora vi fossero dei maggiori costi sostenuti successivamente all'attestazione del direttore dei lavori del rispetto del requisito del 30% dell'intervento complessivo che dava titolo per la fruizione dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente alla predetta data.

L'Agenzia delle entrate, seppure con ampio ritardo, nella circolare n.17/E del 26 giugno 2023 nel paragrafo "Edificio unifamiliare e immobili funzionalmente indipendenti" ha affermato che:

"Per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute entro il 30 settembre 2023 (termine oggi prorogato al 31 dicembre 2023) a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non rientranti nel Superbonus. Tale condizione si considerata rispettata anche se l'ammontare corrispondente all'intervento complessivo aumenti a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un aumento dei costi riferiti all'intervento complessivo iniziale, e tali circostanze determinino la riduzione della predetta percentuale. Restano, invece, escluse dal superbonus le spese riconducibili a nuovi interventi, non inizialmente previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari ai fini del completamento dello stesso. Come più volte chiarito, per le spese relative a tali nuovi interventi è possibile avvalersi delle detrazioni eventualmente spettanti in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di efficientamento energetico, in presenza dei requisiti previsti dalle relative discipline agevolative, nei limiti di spesa ivi previsti".

Sostanzialmente, qualora vi siano spese relative a nuovi interventi non previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari al completamento dello stesso, le stesse spese potranno beneficiare delle detrazioni "ordinarie" (*bonus casa, ecobonus o sismabonus*) nel rispetto degli adempimenti previsti e non potranno essere agevolate ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.



Particolare attenzione dovrà pertanto essere posta dal soggetto che apporrà il visto di conformità, al fine di verificare la spettanza dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente al 30 settembre 2022.



2) L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI LEGALI DI MORA PER I TARDIVI PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI

Il Mef ha comunicato il saggio degli interessi moratori, ai sensi dell'articolo 5, comma 2 D.Lgs. 231/2002, da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali per il periodo 1° luglio 2023 – 31 dicembre 2023. La decorrenza automatica degli interessi moratori è prevista dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento, senza che sia necessaria la costituzione in mora.

Le transazioni commerciali e la scadenza dei termini di pagamento

Gli interessi moratori si applicano alle transazioni commerciali, intese come i contratti tra imprese ovvero tra imprese e pubbliche amministrazioni che comportano la consegna di merci o la prestazione di servizi contro il pagamento di un prezzo.

Gli interessi moratori nei rapporti commerciali fra imprenditori (quindi, impresa con impresa, professionista con impresa o professionista con professionista) decorrono dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento:

- qualora non vi sia un accordo contrattuale sulla scadenza di pagamento, decorsi 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento (se la fattura è anticipata, decorsi 30 giorni dalla successiva data di consegna/spedizione per le vendite di beni e dalla successiva data di ultimazione dell'incarico per le prestazioni di servizi);
- qualora vi sia un accordo verbale sulla scadenza di pagamento, il termine può essere portato a 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento;
- qualora vi sia un accordo scritto sulla scadenza di pagamento, il termine può essere portato anche oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento, purché l'allungamento non risulti iniquo per il creditore.

Gli interessi moratori nei rapporti commerciali fra imprenditore e pubblica amministrazione decorrono, invece, dal trentunesimo giorno successivo al ricevimento della fattura da parte dell'ente pubblico ovvero dal sessantunesimo giorno successivo al ricevimento della fattura qualora sia pattuito tra le parti il termine di pagamento in 60 giorni e l'accordo di allungamento sia giustificato dalla natura o dall'oggetto del contratto o dalle circostanze esistenti al momento della sua conclusione.

Il calcolo degli interessi moratori

Gli interessi moratori possono essere:

- interessi legali di mora, che vengono definiti semestralmente dal Mef sulla base del saggio di interesse applicato dalla Banca centrale europea maggiorato di 8 punti percentuali;
- interessi concordati dalle imprese in fase contrattuale, prima del mancato pagamento.

Vanno calcolati sulla somma che doveva essere pagata entro il termine contrattuale o legale di pagamento, al lordo di eventuali imposte, dazi, tasse od oneri indicati nella fattura o nella richiesta equivalente di pagamento.



STUDIO DOTT. MASSIMILIANO SCACCABAROZZI

Commercialista – Revisore Legale

Nella tabella che segue sono individuati i tassi di interesse di mora applicabili dal 2020 a oggi, per i giorni di ritardato pagamento nelle transazioni commerciali (per il secondo semestre 2023, il comunicato Mef è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 165 del 17 luglio 2023):

Periodo	Saggio	Tasso di interesse annuo
1° semestre 2020	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2020	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2021	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2021	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2022	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2022	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2023	2,50%	2,50% + 8% = 10,50%
2° semestre 2023	4,00%	4,00% + 8% = 12,00%

Gli aspetti contabili

Sotto il profilo contabile le imprese non possono esimersi dal rilevare gli interessi moratori, anche se non vi è l'intenzione di richiederne il pagamento al cliente (la pratica operativa consiglia per importi ridotti di non sollecitarne l'incasso per non compromettere i rapporti commerciali).

L'iscrizione contabile degli interessi attivi moratori va effettuata al valore presumibile di realizzazione, imputando a conto economico la quota maturata di competenza (con contropartita il credito per interessi attivi maturati) ed eventualmente effettuando un accantonamento ad uno specifico fondo svalutazione del credito qualora l'incasso sia ritenuto improbabile. Il creditore potrà stralciare il credito per interessi di mora maturati solo dopo aver comunicato che rimette il debito al proprio debitore ai sensi dell'articolo 1236, cod. civ..

L'iscrizione contabile degli interessi passivi moratori va effettuata, invece, al valore nominale imputando a conto economico la quota maturata di competenza (con contropartita il debito per interessi passivi maturati).

3) È DETRAIBILE L'IVA SULL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ABITATIVO DESTINATO AD ATTIVITÀ D'IMPRESA

Con la risposta a **interpello n. 392 del 24 luglio 2023**, l'Agenzia delle entrate ha ribadito che risulta detraibile l'iva assolta all'acquisto di un immobile abitativo destinato alla locazione turistica in quanto attività imponibile ai fini Iva.

Alla luce della normativa interna il principio affermato nel recente adempimento di prassi dall'amministrazione finanziaria risulta tutt'altro che scontato posto che il vigente articolo 19-bis1 lettera i), D.P.R. 633/1972 afferma che non è oggettivamente detraibile l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati abitativi, salvo che per le seguenti due specifiche eccezioni:

- per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione dei fabbricati;



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabarozzi.it



Tel.: 0341-1555893



www.studiomscaccabarozzi.it

P.Iva: 03909620134

Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E5070

- per le imprese che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al numero 8 dell'articolo 10, D.P.R. 633/1972e che applicano il *pro rata* di detrazione dell'Iva.

Il caso

Nel caso specifico una società sosteneva di svolgere una vera e propria attività commerciale di locazione a uso turistico, il cui scopo non solo era l'impiego del bene con finalità locative, ma era anche quello di offrire una serie di servizi accessori quali la pulizia dei locali ed il cambio della biancheria.

Si trattava, pertanto, di una vera e propria attività d'impresa, le cui operazioni attive venivano assoggettate ad aliquota Iva del 10% in quanto la locazione dell'immobile era qualificabile come prestazione relativa ad una struttura ricettiva (così prevede il n. 120 della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972, che tra le varie ipotesi contempla, appunto, le case e gli appartamenti per vacanze)

Nel sostenere quindi che al caso descritto non si rende applicabile la limitazione oggettiva alla detrazione dell'Iva di cui al citato articolo 19-*bis*1, lettera I), D.P.R. 633/1972 la citata risposta a interpello n. 392/E/2023 richiama quanto affermato nella precedente risoluzione n. 18/E/2012 nella quale l'Agenzia delle entrate afferma che *“gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affittacamere, ecc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad Iva, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua di fabbricati strumentali per natura”*. Risulta di conseguenza detraibile l'imposta assoluta sui lavori di ristrutturazione di un immobile abitativo (classificato in categoria catastale A/2), ma in concreto utilizzato per lo svolgimento di un'attività di affittacamere e casa vacanze, in quanto trattasi di un bene strumentale.

L'Agenzia delle entrate, quindi, dopo aver ricordato che la norma di indetraibilità oggettiva di cui all'articolo 19-*bis*1, lettera i), D.P.R. 633/1972 ha lo scopo di evitare indebite detrazioni d'imposta nei casi in cui l'acquisto abbia ad oggetto beni e servizi relativi a detti beni, suscettibili di essere utilizzati promiscuamente sia per l'attività d'impresa sia per finalità estranee alla stessa, ritiene che l'Iva assoluta sull'acquisto sia detraibile da parte della società.

Dai richiamati chiarimenti di pressè emerge quindi che ciò che rileva per riconoscere il diritto alla detrazione dell'imposta assoluta sull'acquisto dell'immobile abitativo non è tanto la sua classificazione catastale (principio sostenuto dalla stessa Agenzia delle entrate in più occasioni), bensì la sua concreta destinazione (a tal proposito si vedano i principi affermati nelle sentenze n. 11333/2020 e n. 4606/2016 della Suprema Corte di Cassazione).

4) APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL “SUPERBONUS”

Con il Decreto del Mef datato 31 luglio 2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 agosto 2023) sono state fissate le regole e le modalità per richiedere il contributo destinato ai soggetti a basso reddito che stanno beneficiando del cosiddetto “*superbonus*”.



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabaroZZi.it



Tel.: 0341-1555893



www.studiomscaccabaroZZi.it

P.Iva: 03909620134

Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E5070

Il contributo

L'articolo 9, comma 3, D.L. 176/2022, dopo aver ridotto gli effetti del superbonus applicabile a partire dal 2023 (principalmente in questa sede interessa il fatto che la misura della detrazione sia passata dal 110% al 90%), ha introdotto uno specifico contributo a favore dei soggetti a basso reddito, rinviando ad un successivo decreto le regole operative, al fine di compensare in capo a tali soggetti la contrazione del beneficio.

Il contributo è erogato alle persone fisiche che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, sostengono spese riferibili al "superbonus" per gli interventi su edifici interamente posseduti composti da due a quattro unità immobiliari, o su parti comuni di edifici condominiali, o sulle singole unità immobiliari (oggetto di interventi "trainati") site all'interno dei predetti edifici o condomini, ovvero ancora su edifici unifamiliari o su singole unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari.

Le condizioni per fruire del bonus sono le seguenti:

- che il richiedente abbia un reddito di riferimento nell'anno precedente non superiore a 15.000 euro;
- che il richiedente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, ovvero, per gli interventi effettuati dai condomini, sull'unità immobiliare facente parte del condominio;
- che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del richiedente.

Il contributo è determinato in relazione alle spese agevolabili sostenute direttamente dal richiedente, ovvero, per gli interventi condominiali, imputate al medesimo, entro un limite massimo di spesa di 96.000 euro (in caso di più contitolari dell'immobile il tetto di spesa va ripartito tra i soggetti beneficiari); il contributo viene calcolato limitatamente alle spese per le quali i bonifici siano effettuati tra il 1° gennaio ed il 31 ottobre 2023.

L'importo del contributo che viene concesso non può essere superiore al 10% delle spese sostenute ammesse al *superbonus*, tenendo comunque conto dell'ammontare complessivo delle spese stanziare, pari a 20 milioni di euro (quindi, se saranno molte le istanze presentate, il contributo potrebbe essere corrispondentemente rideterminato al ribasso).

L'ammontare effettivo del contributo spettante, pertanto, sarà noto solo dopo la presentazione delle istanze (e sarà fissato con uno specifico provvedimento ministeriale).

Il contributo spettante verrà erogato con bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal contribuente nell'istanza e non sarà rilevante fiscalmente.

Il decreto fissa anche il termine entro il quale l'istanza dovrà essere presentata, esclusivamente in forma telematica (avvalendosi eventualmente anche di intermediari abilitati): il 31 ottobre 2023.

Le modalità di compilazione ed il contenuto dell'istanza saranno definite con apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate (che sarà emanato entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto, avvenuta come detto il 25 agosto scorso).



5) DAL 17 AGOSTO 2023 SONO ESENTI DA IVA I SERVIZI CONNESSI ALLO SPORT

Con una disposizione che sta facendo molto discutere il Legislatore, con l'articolo 36-*bis*, D.L. 75/2023, oggetto di recente conversione con la L. 112/2023 (Gazzetta Ufficiale n. 190 del 16 agosto 2023) ha introdotto con decorrenza 17 agosto 2023 una specifica ipotesi di esenzione da Iva per talune prestazioni di servizi rese in ambito sportivo.

Il testo della nuova previsione

*“1. Le prestazioni di servizi strettamente connessi con la pratica dello sport, compresi quelli didattici e formativi, rese nei confronti delle persone che esercitano lo sport o l'educazione fisica da parte di organismi senza fine di lucro, compresi gli enti sportivi dilettantistici di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 36, sono esenti dall'imposta sul valore aggiunto.
2. Le prestazioni dei servizi didattici e formativi di cui al comma 1, rese prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, si intendono comprese nell'ambito di applicazione dell'articolo 10, primo comma, numero 20), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633”.*

Si tratta, come detto, di una previsione che sta ingenerando parecchi timori tra gli operatori, per le ragioni che possono essere di seguito così sintetizzate:

- la nuova disposizione ribalta le conclusioni a cui era pervenuta l'Agenzia delle entrate con la recente risposta a interpello n. 393/E/2022 con la quale, sulla scorta di svariate sentenze della Corte di Giustizia UE (in particolare di quella nella causa C-373/19), aveva negato l'applicazione dell'esenzione da Iva sui corsi di nuoto organizzati da sodalizi sportivi ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 20), D.P.R. 633/1972;
- la nuova disposizione anticipa, con un ambito di applicazione sia oggettivo che soggettivo assai differente, quanto già il Legislatore nazionale ha introdotto con l'articolo 5 comma 15-*quater*, lettera b), D.L. 146/2021, che, modificando gli articoli 4 e 10, D.P.R. 633/1972 con decorrenza 1° luglio 2024, sposta le prestazioni rese dai sodalizi sportivi in favore di associati e tesserati dal regime di esclusione a quello di esenzione da Iva;
- la nuova disposizione si inserisce in un contesto normativo nel quale (quanto meno fino al prossimo 1° luglio 2024) l'articolo 4, D.P.R. 633/1972 che dispone l'esclusione da Iva in relazione alle prestazioni “*decommercializzate*” rese dai sodalizi sportivi dilettantistici che soddisfano determinati requisiti, rimane pienamente in vigore nel nostro ordinamento interno con quindi una possibile “*sovrapposizione*” di discipline potenzialmente applicabili.

Vale la pena ricordare che la recente disposizione dettata dal D.L. 75/2023 convertito dalla L. 112/2023, così come le modifiche recate dal D.L. 146/2021 che entreranno in vigore il prossimo 1° luglio 2024, non sono state introdotte dalla recente Riforma dello sport (*in primis* D.Lgs. 36/2021) ma nascono da esigenze di natura comunitaria come possibile risposta alla procedura di infrazione n. 2008/2010 che



la Commissione Europea ha avviato nei confronti dell'Italia più di 10 anni fa per un non corretto recepimento della Direttiva Iva 2006/112/CE, in particolare della lettera m) dell'articolo 132 che recita:

L'articolo 132, lettera m)

*“1. Gli Stati membri esentano le operazioni seguenti: ...
m) talune prestazioni di servizi strettamente connesse con la pratica dello sport o dell'educazione fisica, fornite da organismi senza fini di lucro alle persone che esercitano lo sport o l'educazione fisica”.*

Definito il perimetro normativo entro il quale si innesta la nuova disposizione vediamo di definirne in forma schematica l'ambito di applicazione.

Il perimetro della nuova ipotesi di esenzione da Iva

Soggetti interessati	Organismi senza fine di lucro, compresi gli enti sportivi dilettantistici di cui all'articolo 6, D.Lgs. 36/2021
Prestazioni interessate	Prestazioni di servizi strettamente connessi con la pratica dello sport, compresi quelli didattici e formativi
Destinatari	Rese nei confronti delle persone che esercitano lo sport o l'educazione fisica

Nell'attesa di conoscere gli opportuni chiarimenti ufficiali di prassi da parte dell'amministrazione finanziaria non possiamo fare a meno di notare diverse incertezze applicative, soprattutto per la generica (e decisamente ampia) terminologia adottata dal legislatore.

Soggetti interessati

Se il richiamo all'articolo 6, D.Lgs. 36/2021 vale certamente a ricomprendere tra i soggetti che potranno rendere questi servizi in esenzione da Iva ai sensi dell'articolo 36-bis, D.L. 75/2023:

- le associazioni sportive dilettantistiche;
- le società di capitali sportive dilettantistiche;
- le cooperative sportive dilettantistiche;
- gli enti del terzo settore,

non è ancora chiaro a quali altri soggetti sia possibile riferirsi, in quanto ricompresi nella più ampia definizione di *“organismo senza fine di lucro”*.

Prestazioni interessate

Pure con riferimento alle richiamate *“prestazioni di servizi strettamente connessi con la pratica dello sport”*, concetto che per espressa previsione comprende i servizi *“didattici e formativi”* (questi ultimi necessariamente da riferirsi alle diverse declinazioni di attività sportiva dilettantistica definite dalla lettera b) dell'articolo 7, D.Lgs. 36/2021), sorge il dubbio che possano riferirsi anche allo svolgimento di attività sportive non necessariamente da qualificarsi come *“dilettantistiche”* e come tali non catalogate da quelle riconosciute come tali dal Coni.



STUDIO DOTT. MASSIMILIANO SCACCABAROZZI

Commercialista – Revisore Legale

Soggetti destinatari

Da ultimo i destinatari delle richiamate prestazioni in esenzione e cioè le “*persone che esercitano lo sport o l'educazione fisica*”. Se per le mere definizioni possiamo certamente riferirci alle previsioni normative contenute nell'articolo 2, D.Lgs. 36/2021 (Riforma dello sport), più complicato appare definirle in concreto.

Le definizioni della Riforma dello sport

f) attività fisica o attività motoria: qualunque movimento esercitato dal sistema muscolo-scheletrico che si traduce in un dispendio energetico superiore a quello richiesto in condizioni di riposo;
nn) sport: qualsiasi forma di attività fisica fondata sul rispetto di regole che, attraverso una partecipazione organizzata o non organizzata, ha per obiettivo l'espressione o il miglioramento della condizione fisica e psichica, lo sviluppo delle relazioni sociali o l'ottenimento di risultati in competizioni di tutti i livelli;

La disgiunzione “o” indicata dalla norma, infatti, parrebbe legittimare come destinatari delle prestazioni in esenzione anche tutti coloro che svolgono semplice “*attività fisica*” e che pertanto non devono necessariamente configurarsi come “*tesserati*” ad alcuna organizzazione che definisca particolari regole da seguire per lo svolgimento di una determinata attività sportiva.

La “*sanatoria*” per il passato

Se, quindi, come pare, l'ambito di applicazione della nuova disposizione contemplata dal primo comma del citato articolo 36-*bis* si presenta alquanto ampia, ben più definita appare la fattispecie descritta nel successivo comma 2, che si presenta a tutti gli effetti come una sorta di “*sanatoria*” dei comportamenti tenuti nel passato per tutti quei sodalizi che – avendo dato retta alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la risposta a interpello n. 393/E/2022, oggi rettificata a livello normativo – hanno proseguito applicando il regime di esenzione alle citate prestazioni didattiche e formative.

Dopo questa prima disamina del nuovo testo normativo, restiamo pertanto in attesa di fornirvi ulteriori e più esaurienti aggiornamenti non appena verranno fornite le prime indicazioni ufficiali di prassi.

6) IL 30 SETTEMBRE 2023 SCADE IL TERMINE PER ASSEGNAZIONI, CESSIONI E TRASFORMAZIONI AGEVOLATE

La Legge di Bilancio 2023 (L. 197/2022) ha introdotto un regime fiscale agevolato di carattere temporaneo per consentire alle società la possibilità di far fuoriuscire i beni dell'impresa (immobili e beni mobili registrati), ampiamente commentata nelle precedenti informative.

In questa sede si intende rammentare che il termine ultimo per beneficiare di tali istituti, tramite stipula per relativo atto (di assegnazione o cessione dei beni, ovvero di trasformazione della società) è fissato al prossimo **30 settembre 2023**.



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabarozzi.it



Tel.: 0341-1555893



www.studiomscaccabarozzi.it

P.Iva: 03909620134

Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E5070

La disciplina è di sicuro interesse in quanto è possibile far fuoriuscire i beni dalla sfera dell'impresa con un carico tributario molto più leggero rispetto a quello che ordinariamente si verrebbe a generare; va infatti ricordato che la fuoriuscita del bene dall'impresa comporta normalmente l'emersione di plusvalenze tassabili.

Tale provvedimento è di particolare *appeal* (ma non solo) per le società che ricadono (o rischiano di ricadere) nella disciplina delle società di comodo.

Le agevolazioni

Quelle applicabili sino al 30 settembre 2023 sono delle previsioni agevolate di carattere temporaneo per consentire:

- l'assegnazione agevolata dei beni della società; tale operazione, nei fatti, è una distribuzione ai soci di capitale, di riserve di capitale, di utili ovvero di riserve di utili mediante l'attribuzione di un bene in luogo del denaro. La disciplina è applicabile anche nel caso di recesso, riduzione del capitale esuberante o di liquidazione;
- la cessione agevolata ai soci;
- la trasformazione in società semplici delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni immobili (in questo caso la società rimane attiva e i beni permangono in possesso della società medesima; la società semplice, non essendo soggetto esercente attività d'impresa, esula dalla disciplina delle società di comodo).

In particolare, i beni che possono formare oggetto di assegnazione e cessione agevolata ai soci sono:

- i beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, vale a dire diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa (quelli impiegati direttamente nell'attività); è quindi agevolabile la fuoriuscita dei fabbricati abitativi, dei fabbricati strumentali (solo se tenuti a disposizione e non utilizzati, ovvero locati) e i beni merce (acquistati o costruiti al fine della rivendita);
- i beni mobili iscritti in pubblici registri, non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Se il fabbricato strumentale è impiegato nell'attività da parte della società, i provvedimenti agevolati non sono applicabili.

L'agevolazione in questione si traduce nella facoltà della società di assegnare o cedere i beni ai soci: mediante l'assolvimento di **un'imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'Irap pari **all'8%**, ovvero al 10,5% per le società considerate non operative o in perdita sistematica in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione. L'imposta sostitutiva deve essere pagata per il 60% entro il 30 settembre 2023, e per il restante 40% non oltre il 30 novembre 2023;

- l'imposta sostitutiva va applicata su una base imponibile determinata sulla differenza tra il valore normale del bene assegnato ed il suo costo fiscalmente riconosciuto. Per l'assegnazione dei beni immobili la società può determinare il valore normale (in deroga all'articolo 9, Tuir), su **base catastale**, applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dalla normativa sull'imposta di registro. Nella diversa ipotesi di cessione dei medesimi beni immobili, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione - se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi



STUDIO DOTT. MASSIMILIANO SCACCABAROZZI

Commercialista – Revisore Legale

dell'articolo 9, Tuir, o al valore catastale determinato come sopra precisato - è computato in misura, comunque, non inferiore al maggiore dei due;

- sono inoltre previste delle riduzioni nell'applicazione sia **dell'imposta di registro** quanto delle imposte **ipotecaria a catastale** dovute nel caso di trasferimento dell'immobile. In particolare, l'imposta di registro proporzionale è ridotta alla metà e le imposte ipocatastali, ove applicabili in misura proporzionale, sono dovute in misura fissa.

Chi non l'avesse già fatto in precedenza, vista l'imminente scadenza del 30 settembre, data entro la quale occorre provvedere ad azionare tali provvedimenti, è necessario che valuti repentinamente tali opportunità, contattando lo Studio per le considerazioni del caso.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti
Studio Scaccabarozzi