



TEAMSYSTEM REVIEW

| n. 314

In collaborazione con





Check Up Impresa: il software per il monitoraggio della salute d'impresa e la prevenzione della crisi

L'attuale contesto economico rappresenta per il Professionista un'opportunità importante per offrire nuove tipologie di servizio alle aziende clienti, che potrebbero avere bisogno di una consulenza specializzata, non limitata alle aree contabile e fiscale, ma ampliata alla gestione operativa e finanziaria aziendale.

Check Up Impresa è la soluzione in cloud pensata per supportare le imprese a **ristabilire l'equilibrio economico-finanziario**, mediante approfondite analisi dei principali indicatori di business, a **semplificare il percorso di accesso ai finanziamenti bancari** e a **conformarsi alle direttive del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza**, entrato in vigore lo scorso 15 luglio.

Check Up Impresa è disponibile in **due versioni**, specifiche in base alle attività del Professionista:

- **Versione Light**, che consente di approcciare in modo più semplice l'analisi e il monitoraggio delle aziende clienti, arrivando a produrre report di sintesi e rating di valutazione;
- **Versione PRO**, un'estensione delle funzionalità della versione standard grazie alla quale è possibile effettuare analisi finanziarie più approfondite per casistiche più complesse.

Per i Professionisti Check Up Impresa rappresenta l'opportunità di offrire un nuovo servizio di consulenza aziendale a valore ai propri clienti e diventare così un vero consulente d'impresa. Infatti, è ora possibile **valutare anche l'impatto dell'azienda cliente sull'ambiente** secondo **parametri ESG**: ENVIRONMENTAL, SOCIAL E GOVERNANCE.

Il servizio di consulenza diventa così a 360°, non soffermandosi solamente sugli aspetti economico-finanziari ma anche su quelli relativi all'eco-sostenibilità.

Schede operative

Cessione di fabbricato ristrutturato: computo del quinquennio per l'imponibilità della plusvalenza	2
I dintorni dell'indetraibilità dell'Iva. Il caso dello studio del professionista in affitto e ristrutturato <i>ex novo</i>	8
Disciplina CFC e difficoltà applicative nella determinazione del <i>tax rate</i> effettivo estero e virtuale italiano	13
La cessione di azienda con riserva di proprietà	21

Scadenzario

Scadenze del mese di marzo	27
----------------------------	----

Cessione di fabbricato ristrutturato: computo del quinquennio per l'imponibilità della plusvalenza

A norma dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, la cessione a titolo oneroso di immobili diversi dalle aree edificabili genera un reddito diverso imponibile, qualora:
*la vendita avvenga entro 5 anni dalla costruzione o dall'acquisto;
il corrispettivo percepito superi il costo storico di acquisto o costruzione.*

In sostanza, la norma stabilisce che, in caso di beni immobili diversi dalle aree edificabili, l'imponibilità della plusvalenza è condizionata al fatto che la cessione intervenga entro 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione del cespite, salve alcune particolari eccezioni (di cui si dirà in seguito)¹.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 5, Tuir, sono assimilati alle cessioni, gli atti a titolo oneroso che comportano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento, ivi compresi i conferimenti, l'usufrutto e le servitù (risoluzione n. 77/020E/93). Pertanto, anche a tali cessioni si applicano le disposizioni relative alla vendita di fabbricati.

La produzione di redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir può riguardare i seguenti soggetti:

- persone fisiche;
- società semplici;
- enti non commerciali;
- soggetti non residenti privi di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato, che realizzino plusvalenze mediante la cessione a titolo oneroso di beni immobili (esclusi i terreni edificabili) posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività d'impresa eventualmente esercitata, nonché al di fuori dell'esercizio di arti o professioni.

Il trattamento impositivo della cessione delle aree (edificabili e non edificabili)

La cessione a titolo oneroso di terreni da parte dei soggetti non imprenditori può generare un reddito imponibile in capo al soggetto cedente, qualora ricorrano le fattispecie elencate nelle lettere a) e b), articolo 67, comma 1, Tuir. Secondo queste disposizioni del Testo Unico, nell'ambito dei redditi realizzabili dalle persone fisiche rientra, in linea generale, la differenza tra l'ammontare dei corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il costo o valore fiscale di acquisto, aumentato dei costi inerenti, per le plusvalenze realizzate mediante:

- la lottizzazione di terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni o degli edifici (articoli 67, comma 1, lettera a) e 68, Tuir);
- la cessione a titolo oneroso di immobili (terreni e fabbricati) acquistati o costruiti da non più di 5 anni (articoli 67, comma 1, lettera. b) e 68, Tuir);
- la cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (articoli 67, comma 1, lettera b) e 68, Tuir);
- l'espropriazione di terreni (articolo 11, comma 5, L. 413/1991, articoli 67, comma 1, lettera b) e 68, Tuir).

Come verrà esaminato infra, ai fini dell'Irpef, è sempre considerata plusvalente - quale reddito diverso (a prescindere dal periodo di possesso e dal titolo di acquisto) - la cessione di terreni su-

¹ La *ratio* della norma è quella di assoggettare a tassazione i guadagni derivanti dalle cessioni di beni immobili posti in essere con finalità speculative. Tale intento si presume dalla circostanza che l'arco temporale che intercorre tra la data di acquisto o di costruzione dell'immobile e la data di vendita dello stesso sia inferiore a 5 anni (risoluzione n. 23/E/2009).

scettibili di utilizzazione edificatoria, mentre per quelli agricoli la plusvalenza rileva solamente se tra l'acquisto e la cessione non sono intercorsi più di 5 anni: la plusvalenza è in ogni caso esclusa se il terreno agricolo è stato acquisito per successione o donazione.

Le cessioni di terreni agricoli posseduti da oltre 5 anni

Le cessioni di terreni agricoli posseduti da oltre 5 anni non generano materia imponibile e, per tale motivo, il reddito derivante dalla cessione di tali immobili non deve essere nemmeno dichiarato. Di conseguenza, se il terreno (diverso da un'area suscettibile di utilizzazione edificatoria) è detenuto da una persona fisica da più di 5 anni, all'atto della cessione del medesimo, non si realizza alcun reddito imponibile.

Le cessioni di terreni agricoli posseduti da meno di 5 anni

A norma dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, la cessione a titolo oneroso di terreni agricoli genera un reddito diverso imponibile, qualora la vendita avvenga entro 5 anni dall'acquisto e il corrispettivo percepito superi il costo storico di acquisto, aumentato dei costi inerenti.

Per le sole plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni non edificabili (posseduti da meno di 5 anni), il contribuente può richiedere al notaio rogante l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26% prescritta dall'articolo 1, comma 496, L. 296/2006, al cui versamento dovrà provvedere il medesimo notaio.

Per le cessioni di terreni aventi destinazione agricola acquistati da non più di 5 anni, il contribuente può beneficiare dell'agevolazione che consente di rideterminare il costo o il valore d'acquisto dei terreni posseduti al di fuori del regime d'impresa, la cui disciplina è contemplata dall'articolo 7, L. 448/2001 che, stando alle bozze del DDL di bilancio 2023, potrebbe essere confermata anche per il prossimo anno².

Si rammenta che, la rivalutazione del costo fiscale del terreno produce importanti effetti nell'ambito:

- delle imposte dirette, poiché consente di calcolare la plusvalenza da cessione assumendo come costo fiscale deducibile dal prezzo di vendita il valore del bene risultante dalla perizia di stima) e;
- delle imposte indirette poiché, ai sensi dell'articolo 7, comma 6, L. 448/2001, il valore "rideterminato" costituisce "valore normale minimo di riferimento" ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in occasione dell'alienazione del bene.

Le cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria

Ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, tra i redditi diversi da assoggettare a tassazione rientrano, "in ogni caso" (ovvero, a prescindere dalla durata del possesso pregresso), le plusvalenze realizzate a seguito di cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

Anche per i terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria, la plusvalenza è data dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto aumentato dei costi inerenti al bene³.

Posto che la plusvalenza derivante da cessioni di terreni edificabili si configura sempre conseguente che, ai fini del corretto trattamento impositivo, è importante verificare la natura edificatoria del terreno oggetto di compravendita. A questo proposito, soccorre la nozione di area fabbricabile contemplata dall'articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006, secondo cui un'area:

"è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

² Articolo 1, commi 107-109, L. 197/2022.

³ Secondo la prassi notarile, per la determinazione della suddetta plusvalenza, è consentito scomputare dal corrispettivo della cessione tutti quei costi che sono riferiti al predetto bene, quali, ad esempio, le spese per la realizzazione di opere di urbanizzazione (studio Consiglio nazionale del notariato n. 34-2006/T).

In altri termini, ai fini della corretta individuazione di un'area edificabile, occorre avere riguardo unicamente alle prescrizioni del piano regolatore generale (PRG) o della relativa variante adottati dal Consiglio comunale con propria delibera, a nulla rilevando la circostanza che:

- tale strumento urbanistico sia solo "in itinere" e non risulti ancora approvato dalla Regione;
- gli strumenti attuativi (quali piano particolareggiato, piano di lottizzazione), ove prescritti dallo strumento urbanistico generale per dare luogo al concreto sfruttamento edilizio dell'area, non siano ancora stati approvati.

Al pari di quanto detto per i terreni con destinazione agricola, nel caso in cui una persona fisica dovesse cedere dei terreni edificabili, questa potrà beneficiare della "rideterminazione del costo o valore d'acquisto dei terreni" posseduti al di fuori del regime d'impresa, di cui si è detto in precedenza.

È bene precisare che, per le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, non è possibile richiedere al notaio l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26%, prevista dall'articolo 1, comma 496, L. 296/2006, restando tale possibilità ammessa soltanto per le cessioni di terreni non edificabili e di fabbricati⁴.

Cessioni di aree sulle quali insistono fabbricati da demolire

In tale contesto si inserisce la tematica della riqualificazione delle cessioni di fabbricati destinati alla demolizione (non imponibili se trascorsi 5 anni dall'acquisto) in trasferimenti a titolo oneroso di aree edificabili (sempre imponibili ai sensi dell'articolo 67, Tuir), la quale è stata, negli ultimi anni, oggetto di alcuni interventi di prassi e di numerosi arresti giurisprudenziali.

Con la risoluzione n. 395/E/2008, l'Amministrazione finanziaria aveva originariamente sostenuto che i fabbricati rientranti in un piano di recupero si sarebbero dovuti trattare alla stregua di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, con l'effetto che la loro cessione avrebbe conseguentemente generato delle plusvalenze imponibili ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir.

Il caso esaminato nel citato documento di prassi riguardava alcuni fabbricati, posseduti da più di 5 anni e strutturalmente integri e agibili, compresi, insieme ad altri immobili di proprietà altrui, in un'area interessata da un piano di recupero approvato dal Comune.

La posizione della giurisprudenza di legittimità

Di diversa opinione la giurisprudenza di legittimità secondo cui, la presenza di un fabbricato sul sedime oggetto di cessione impedisce di considerare imponibile l'operazione secondo il regime proprio delle aree edificabili con conseguente irrilevanza del periodo di possesso. Secondo i giudici della Suprema Corte non è possibile riqualificare una compravendita di un fabbricato in una cessione di terreno edificabile, con conseguente tassazione della plusvalenza da realizzo ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, poiché non è consentito estendere, alle aree già edificate, il regime fiscale delle aree edificabili e ciò anche se il terreno, a seguito della demolizione, assuma una maggiore potenzialità edificatoria (Cassazione, sentenza n. 22409/2019).

In buona sostanza, ai fini impositivi, ciò che rileva è la destinazione edificatoria originariamente conferita, ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata, conseguentemente a intervento, su area già edificata, operato da cedente o cessionario.

In tal senso si è era espressa la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza n. 16718/2019, precisando che non è soggetta a tassazione la plusvalenza conseguente a una vendita di un fabbricato destinato alla demolizione, anche se ubicato su un terreno edificabile, poiché la *ratio* dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir: "è tesa inequivocabilmente ad assoggettare a prelievo fiscale la manifestazione di forza economica conseguente all'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica" di terreni ovvero, in altri termini, ad assoggettare a imposizione la plusvalenza che scaturisce non "in virtù di un'attività produttiva del proprietario o possessore, ma per l'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica" dei terreni. Ciò che rileva,

⁴ Pertanto, la plusvalenza derivante dalla cessione di terreni edificabili resta in ogni caso soggetta alla disciplina impositiva ordinaria Irpef, salva soltanto – al ricorrere dei requisiti di legge – la previa rivalutazione fiscale dell'area.

dunque, ai fini dell'applicabilità della norma in esame, è la destinazione edificatoria originariamente conferita, ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata, conseguentemente a intervento, su area già edificata operato da cedente o cessionario".

Con la sentenza n. 5088/2019, i giudici della Suprema Corte – oltre a stabilire che l'Agenzia delle entrate non può riqualificare la cessione di un edificio da demolire come cessione di terreni edificabili – hanno enunciato alcuni principi in materia di plusvalenze immobiliari imponibili per i soggetti non imprenditori ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, ovvero che:

"a) la distinzione fra edificato e non ancora edificato si pone in termini di alternativa esclusiva che in via logica non ammette un tertium genus;

b) la cessione di un edificio non può essere riqualificata come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria del lotto su cui insiste;

c) nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile;

d) il potere generale dell'Amministrazione finanziaria di riqualificare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione precisa di carattere tassativo del Legislatore, ove - nell'esercizio di discrezionalità politica che non trascende i limiti costituzionali di cui agli articoli 3 e 53, Costituzione - ha previsto per la cessione di edifici un regime fiscale/temporale e per la cessione di terreni edificabili un diverso regime fiscale".

In estrema sintesi, l'orientamento oramai costante e consolidato della giurisprudenza di legittimità è quello secondo cui, se su di un'area esiste un fabbricato, questa debba considerarsi come area "già edificata" in quanto la potenzialità edificatoria si è già consumata per cui l'area non può essere ricondotta, e tassata, alla stregua di quelle "suscettibili di utilizzazione edificatoria".

A fronte di tale consolidato pensiero della giurisprudenza di legittimità, con la circolare n. 23/E/2020, l'Agenzia delle entrate ha ritrattato la propria posizione sul trattamento impositivo delle plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati da demolire, adeguandosi all'orientamento della richiamata giurisprudenza. Viene conseguentemente affermato che, se oggetto del trasferimento è un fabbricato, detto trasferimento non potrà mai essere riqualificato quale cessione di un'area edificabile, nemmeno quando l'edificio stesso risulta destinato alla demolizione e ricostruzione, oppure, quando lo stesso non assorbe la capacità edificatoria del lotto su cui insiste.

Pertanto, ritenendo superate le indicazioni contenute nella risoluzione n. 395/E/2008, l'Agenzia delle entrate ha invitato gli uffici a non proseguire il contenzioso sorto in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza di merito.

Il trattamento impositivo della cessione di fabbricati

A norma dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, la cessione a titolo oneroso di fabbricati posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività d'impresa genera un reddito diverso imponibile, qualora la vendita avvenga entro 5 anni dalla costruzione o dall'acquisto e il corrispettivo percepito superi il costo storico di acquisto o costruzione.

Le cessioni di fabbricati posseduti da oltre 5 anni non generano, quindi, materia imponibile e, per tale motivo, il reddito derivante dalla cessione di tali immobili non deve essere nemmeno dichiarato.

Calcolo del quinquennio

Affinché la plusvalenza derivante dalla cessione di un fabbricato risulti imponibile come reddito diverso, è necessario che la vendita (a prescindere dal momento in cui avviene il pagamento del corrispettivo) si perfezioni entro 5 anni dall'acquisto o dalla costruzione. In particolare:

- in caso di cessione di immobili acquistati presso terzi, il quinquennio decorre dalla data dell'atto di acquisto ovvero, se diversa o successiva, da quella in cui si è prodotto l'effetto traslativo del diritto reale (ad esempio, acquisto della proprietà in capo al cedente);
- in caso di cessione di fabbricati costruiti dal cedente (anche mediante il conferimento di appalto a terzi per l'esecuzione delle relative opere) rileva quale termine iniziale, ai fini del quinquennio, quello di ultimazione delle opere di edificazione.

Computo del quinquennio in caso di ampliamento

Con la recente risposta a interpello n. 560/E/2022, l'Agenzia delle entrate ha escluso l'imponibilità della plusvalenza ai sensi dell'articolo 67, comma 1, Tuir, derivante dalla vendita di un fabbricato posseduto da più di 5 anni, ma che è stato oggetto di una significativa ristrutturazione poco prima della sua cessione da parte dei proprietari.

Nel documento di prassi in rassegna viene affermato che, per il computo del quinquennio previsto dall'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, non rileva la circostanza che l'immobile sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e di ampliamento essendo, invece, rilevante ai predetti fini l'acquisizione del medesimo.

Conseguentemente, la cessione dell'immobile ristrutturato dopo il quinquennio dalla data di acquisto non può originare una fattispecie imponibile se risulta detenuto al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Modalità di determinazione della plusvalenza

La plusvalenza imponibile si determina, a norma dell'articolo 68, comma 1, Tuir, come differenza tra:

- i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e;

Se il corrispettivo di vendita viene pagato in tutto o in parte in natura (ad esempio, permuta immobiliare), rileva il valore normale (articolo 9, comma 3, Tuir), alla data della cessione, dei beni ricevuti in pagamento dal cedente.

- il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Rientrano, ad esempio, tra i costi inerenti al fabbricato (che vanno a incidere sulla determinazione del costo fiscale del fabbricato da assumere ai fini del calcolo della plusvalenza):

- le spese effettuate per liberare l'immobile da servitù, oneri e altri vincoli;
- il costo di demolizione delle costruzioni esistenti sull'area utilizzata per edificare l'immobile ceduto.

Secondo l'Agenzia delle entrate, anche la spesa documentata sostenuta dal proprietario di un immobile locato, consistente nell'erogazione di una somma di denaro al conduttore per la riconsegna di un edificio, può correttamente ricondursi fra i costi "inerenti" per la quantificazione della plusvalenza da sottoporre a tassazione (risoluzione n. 1716/E/1981).

La plusvalenza diviene imponibile l'anno in cui viene percepito il corrispettivo, senza che il contribuente possa esercitare l'opzione per la tassazione separata.

Per le sole plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di fabbricati posseduti da meno di 5 anni, i contribuenti possono richiedere al notaio rogante l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'Irpef del 26% prescritta dall'articolo 1, comma 496, L. 296/2006, al cui versamento dovrà provvedere il medesimo notaio, ricevendo la necessaria provvista dal soggetto cedente il fabbricato⁵.

Unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale

Sempre a norma dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, sono escluse da prelievo impositivo le plusvalenze derivanti dalla cessione di unità immobiliari urbane destinate ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto e cessione.

Per quanto riguarda l'individuazione dei familiari, occorre fare riferimento all'articolo 5, comma 5, Tuir, ove si afferma che ai fini delle imposte dirette si intendono come tali:

- il coniuge anche se separato (risoluzione n. 82/E/2008);
- i parenti entro il 3° grado;
- gli affini entro il 2° grado.

Per l'esclusione da imposizione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di tali fabbricati non occorre, pertanto, attendere lo spirare del quinquennio dalla data dell'acquisto.

⁵ Il pagamento dell'imposta sostitutiva in parola comporta il venire meno dell'obbligo della denuncia della plusvalenza realizzata nella dichiarazione dei redditi del contribuente.

Come precisato dall'Amministrazione finanziaria, l'esimente in discorso è invocabile limitatamente agli immobili destinati ad abitazione principale che sono classificati o classificabili nelle categorie del gruppo A (eccetto gli A/10) che presuppongono e comprovano la sussistenza dell'idoneità all'uso abitativo (risoluzione n. 105/E/2007).

L'esclusione dalla plusvalenza è applicabile anche alle pertinenze dell'abitazione principale (articolo 817, cod. civ.), sempreché la pertinenza in parola non venga venduta separatamente dall'abitazione principale nel quinquennio: secondo la risposta interpello resa dall'Agenzia delle entrate n. 83/E/20185, qualora una pertinenza (nel caso di specie un *box*) venga ceduta separatamente dall'abitazione principale viene meno il vincolo di strumentalità funzionale della medesima rispetto al bene principale, con l'effetto che l'eventuale plusvalenza deve essere assoggettata a imposizione, alla stregua di un reddito diverso, se effettuata nel quinquennio e separatamente dall'abitazione principale.

La cessione prima del decorso dei 5 anni dal suo acquisto determina, inoltre, la decadenza, limitatamente alla pertinenza, delle agevolazioni previste in materia di prima casa ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

È giusto il caso di segnalare che, prima del chiarimento in rassegna, la prassi notarile (Studio del Consiglio nazionale del notariato 45-2011/T) si era espresso in modo diverso, pur partendo dei medesimi presupposti normativi. È stato osservato, infatti, che:

- la cessione nel quinquennio della pertinenza, posta in essere non contestualmente alla cessione dell'immobile abitativo, non può ritenersi inficiante del collegamento pertinenziale sussistente tra i 2 beni fino al momento della cessione medesima;
- il vincolo pertinenziale deve essere valutato in concreto, ovvero sia tenuto conto dell'utilizzazione economica del bene principale.

Secondo questo orientamento notarile, l'immobile "*pertinenza*" risulta comunque al servizio dell'immobile adibito ad abitazione principale presumibilmente fino al momento della sua cessione e, sino a tale momento, ha contribuito a realizzare un'utilità ai fini dell'uso (abitativo) del bene principale, a prescindere dal fatto che il trasferimento in parola sia avvenuto separatamente dal bene di cui costituiva pertinenza.

Esistono, infine, ulteriori fattispecie al ricorrere delle quali la cessione di fabbricati risulta non imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, nonostante non siano trascorsi 5 anni dall'acquisto. Ci si riferisce, in particolare modo, alle seguenti fattispecie:

- plusvalenze derivanti dalla cessione di fabbricati (o terreni non edificabili) acquisiti per successione;
- la vendita, prima del decorso del termine di 5 anni dall'acquisto, della piena proprietà di un immobile che sia stato adibito ad abitazione principale di un familiare usufruttuario poi deceduto (risoluzione n. 218/E/2008);
- la cessione di un immobile posseduto da meno di 5 anni adibito ad abitazione principale del cedente, a prescindere dal fatto che la cessione avvenga in modo unitario o frazionato (risoluzione n. 219/E/2008);
- la plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile precedentemente acquisito per usucapione, anche se effettuata entro i 5 anni dall'acquisto del pieno diritto della proprietà (risoluzione n. 78/E/2003).

Riferimenti normativi

articoli 5, 9, 67 e 68, Tuir

I dintorni dell'indetraibilità dell'Iva. Il caso dello studio del professionista in affitto e ristrutturato ex novo

Prendendo spunto da un pronunciamento della Corte di Cassazione – ordinanza n. 14853/2022 -, che si è occupata del caso di un professionista che ha detratto l'Iva per i lavori di ristrutturazione dello studio, detenuto in affitto, si verifica la posizione degli Ermellini, che hanno ritenuto tali costi come rifacimento radicale dell'immobile, esaminando, altresì, i dintorni dell'indetraibilità dell'Iva attraverso specifici interventi della Suprema Corte.

L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 14853/2022

Il giudizio oggetto dell'ordinanza della Corte di Cassazione – n. 14853/2022 – trae origine da un avviso di accertamento emesso nei confronti di un architetto, con il quale si contestava la detraibilità dell'Iva sugli acquisti effettuati per la ristrutturazione di un immobile, condotto in locazione dal contribuente e adibito a studio professionale.

Nella prospettazione erariale veniva, infatti, in evidenza una spesa straordinaria di competenza del proprietario e non del conduttore, connotandosi l'operazione come fiscalmente elusiva.

Il ricorso veniva accolto dalla CTP di Mantova. Mentre, la CTR della Lombardia accoglieva, per converso, l'appello dell'ufficio.

Da qui il ricorso del contribuente in Cassazione, con il quale si contesta sostanzialmente la sentenza della CTR, per aver erroneamente ritenuto che la detrazione dell'Iva sarebbe possibile solo in relazione al "mero adattamento dei locali all'attività professionale del conduttore".

Osserva la Corte che la CTR ha accertato che la singolare operazione economica posta in essere dal contribuente - in virtù della quale una spesa straordinaria di radicale ristrutturazione dell'immobile di competenza del locatore proprietario dell'immobile veniva sostenuta dal locatario libero professionista - è stata contestata dall'Agenzia delle entrate ad ampio spettro nella sua dimensione elusiva. Nel quadro di detta operazione l'antieconomicità non ha rappresentato il profilo assorbente. Piuttosto, la portata esorbitante dell'esborso effettuato in funzione della ristrutturazione complessiva del bene e del suo cambio d'uso è espressiva proprio della non inerenza della spesa. Su queste premesse, la Corte richiama un proprio precedente, dove ha chiarito che in materia di Iva: "l'inerenza del costo non può essere esclusa in base a un giudizio di congruità della spesa, salvo che l'Amministrazione finanziaria ne dimostri la macroscopica antieconomicità ed essa rilevi quale indizio dell'assenza di connessione tra costo e l'attività d'impresa" (Cassazione, ordinanza n. 19804/2018).

Benché in campo Iva il giudizio di congruità non escluda il diritto alla detrazione, viceversa lo condiziona qualora l'antieconomicità dell'operazione sia manifesta e macroscopica e dunque al di là dal normale margine di errore di valutazione economica, tanto: "da assumere rilievo indiziarlo di non verità della fattura o di non inerenza della destinazione del bene o servizio all'utilizzo per operazioni assoggettate a Iva".

In detta ipotesi, spetta al contribuente provare che la prestazione del bene o servizio è reale e inerente all'attività svolta (Cassazione, sentenza n. 2240/2018).

Orbene, nel caso di specie, la CTR ha ritenuto fondata la pretesa dell'Erario perché l'ammontare degli esborsi per la ristrutturazione confligge con un canone di economicità che non trova obiettiva giustificazione in rapporto all'entità elevata dei costi sostenuti.

¹ Corte di Giustizia, 20 gennaio 2005, C-412/03, Hotel Scandic G5satMck; Corte di Giustizia, 26 aprile 2012, C-621/10 e C129/11, Balkan; si veda anche Corte di Giustizia, 9 giugno 2011, C-285/10, Campsa Estaciones de Servicio; Corte di Giustizia, 2 giugno 2016, in C263/15, Lajvér; Cassazione n. 2875/2017.

Per i giudici di Piazza Cavour la CTR si è, pertanto, curata di accertare la non inerenzia dei beni rispetto all'attività professionale svolta, valorizzando la descrizione delle opere contenuta nel capitolato allegato al contratto di locazione ed evidenziando come le stesse non siano consistite "in un semplice adattamento dei locali alle esigenze connesse alla attività professionale del locatario", piuttosto sostanziandosi in una: "ristrutturazione completa e radicale dell'immobile, comprensiva dei lavori di rimozione e rifacimento del manto di copertura dell'edificio, smantellamento e rimozione degli impianti tecnologici, demolizione e rimozione della pavimentazione interna ed esterna, delle vasche di raccolta e trattamento dei liquami e delle connesse tubazioni".

Dette opere "all'evidenza esorbitanti dal mero adattamento" implicano il venire meno del requisito della pertinenza della spesa allo svolgimento della libera professione del ricorrente.

I dintorni dell'indetraibilità dell'Iva: i casi pregressi esaminati dalla Corte di Cassazione

La questione esaminata dalla Corte di Cassazione – che investe la problematica generale dei costi di manutenzione straordinaria sostenuti su un immobile di terzi, dove la detraibilità, ai fini Iva, resta ancorata al periodo di utilizzo degli immobili e finalizzati all'esercizio della propria attività lavorativa – ci consente di esaminare altri casi trattati dalla stessa Suprema Corte, che hanno stigmatizzato alcuni comportamenti dei professionisti, contestando inerenzia e antieconomicità:

- Cassazione, ordinanza n. 11086/2021, secondo cui di fronte a importanti allegazioni dell'Amministrazione finanziaria e, quindi, ad argomentate e puntuali contestazioni, l'avvocato sottoposto a controllo, per il principio di "vicinanza alla prova", deve dimostrare l'inerenzia dei costi, in particolare quando essi appaiono sproporzionati. In particolare, dalla documentazione emergeva che le prestazioni dell'avvocato risultavano fatturate per 320.000 euro a uno studio legale associato e per 5.942,02 euro a terzi. I costi per l'utilizzo dello studio associato ammontavano a 243.000 euro (più Iva), e ulteriori 50.000 euro (oltre spese condominiali per 2.765,51 euro e Iva), venivano corrisposti per il periodo dal 10 novembre 2005 al 31 dicembre 2005 a una Srl locatrice di altro locale adibito a studio. Pertanto, secondo il giudice di appello l'attività professionale del contribuente era svolta quasi esclusivamente nell'ambito dello studio legale associato mentre le spese oggetto di contestazione non erano inerenti ed erano elevate, sì da non costituire il minimo necessario per l'esercizio dell'attività. Per la Corte, nel caso in questione, l'ufficio ha contestato l'antieconomicità e la non congruità del costo, in quanto il canone mensile del contratto di locazione era stato stipulato per la somma esorbitante di 50.000 euro, per un limitato periodo, con un contratto peraltro con decorrenza anteriore rispetto alla conclusione. Inoltre, il giudice di appello ha chiarito che il contribuente esercitava l'attività di avvocato quasi esclusivamente per conto dello studio professionale associato. Per tale ragione i costi per l'utilizzo dell'altro studio non erano inerenti all'attività professionale, "proprio per gli importi esorbitanti rispetto alle minime prestazioni rese in favore dei terzi". A fronte di tale quadro: "il contribuente, cui incombeva l'onere della prova della inerenzia dei costi per smentire le contestazioni dell'ufficio (Cassazione n. 18000/2006, n. 11205/2007, n. 4554/2010, n. 9892/2011, n. 24065/2011, n. 10269/2017 e n. 13588/2018, che valorizza il principio di "vicinanza alla prova"), non ha dimostrato in alcun modo l'inerenzia di tali costi, ma si è limitato a riferire, come riportato nella motivazione della sentenza della CTP di Milano, che avendo egli clientela di notevole importanza, era indispensabile accoglierla in uno studio di un certo prestigio, sicché l'economicità dell'operazione doveva "parametrarsi" anche in termini di immagine". Doglianza non ritenuta credibile;
- Cassazione, sentenza n. 22597/2012 che ha riconosciuto come antieconomico e non congruo il comportamento del professionista/avvocato che aveva dedotto costi di locazione in anticipo rispetto alle ordinarie scadenze e comunque sproporzionati. Nello specifico, l'ufficio aveva recuperato a tassazione la spesa sostenuta dal contribuente per pagare anticipatamente nell'anno 2001 il canone di locazione dello studio per il periodo di 5 anni, dal 1° settembre 2002 al 31 agosto 2007 – per un importo di 150.000 euro -, prima ancora della scadenza del contratto

di locazione che prevedeva, invece, un pagamento di canone trimestrale. L'ufficio, inoltre, ha rilevato la sproporzione del costo rispetto al presumibile andamento futuro dell'attività del professionista, in considerazione del fatto che lo stesso è in pensione fin dall'anno 1993; nonché ha evidenziato che nell'anno 2001 il contribuente aveva conseguito compensi elevati, notevolmente ridimensionati, ai fini fiscali, dai costi anticipati dei canoni di locazione. Inoltre, l'immobile condotto in locazione era di proprietà della società (X) Srl, della quale l'avvocato era socio per metà con la moglie, e pertanto non era nemmeno ipotizzabile, a giustificazione del contegno del contribuente, il timore di perdere la disponibilità dell'immobile. In definitiva, l'operazione posta in essere dal contribuente aveva connotati di evidente antieconomicità, risultando priva di valida ragione logica e anzi funzionale, stante la mancanza di contrapposizione di interessi economici tra locatore e conduttore – come pure emergeva dalla mancata modifica del canone per un periodo di 15 anni - a ottenere un vantaggio per il professionista che aveva potuto ridurre il carico fiscale. Peraltro, la società locatrice doveva ritenersi costituita allo specifico scopo di consentire al professionista la deduzione indebita dei canoni di locazione contestati, proprio per la riferibilità del sodalizio allo stesso professionista e al coniuge, stante l'assenza di ulteriori attività rispetto alla locazione di 2 immobili da parte della stessa società. Per la Corte non è qui in discussione il principio di cassa ma la *ratio decidendi* della decisione impugnata che si colloca sul fatto che: *"il professionista non può, a suo piacimento, imputare a titolo di costi dell'attività professionale oneri che appaiono incoerenti rispetto allo strumento negoziale utilizzato per avere a disposizione un bene strumentale all'esercizio professionale e ipotetici rispetto all'esercizio dell'attività che andrà a svolgersi, in futuro. Ammettendo il contrario si finirebbe con il legittimare il professionista a condizionare a suo piacimento i risultati delle dichiarazioni dei redditi in relazione a scelte individuali che, pur in astratto ammissibili, devono comunque sottostare alle regole di inerenza anche temporale che l'ufficio ha il compito di verificare"*.

La questione

Ancora una volta la Corte di Cassazione è intervenuta per "bacchettare" i comportamenti dei contribuenti, in questo caso professionisti, di fronte a esborsi esorbitanti, e di conseguenza antieconomici e non inerenti (che spesso vanno di pari passo), che non trovano giustificazione in rapporto all'attività svolta.

Pur se dalla lettura della pronuncia da cui sono state prese le mosse non emergono gli importi corrisposti né gli eventuali rapporti familiari fra locatore e locatario, la macroscopica antieconomicità rileva quale indizio di assenza di connessione tra il costo e l'attività². Infatti, la stessa Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 16010/2019, ha confermato che l'antieconomicità è senza Iva, salvo che sia manifesta e macroscopica³.

La stessa Cassazione, antecedentemente, con la pronuncia n. 22130/2013, aveva affermato che non è possibile: *"applicare direttamente e automaticamente i principi espressi in tema di imposizione diretta con riguardo al tema dell'antieconomicità all'interno dell'Iva, a ciò ostando la particolare natura del tributo da ultimo descritto, tutto correlato al principio di neutralità che si esprime attraverso il riconoscimento a ogni fornitore o prestatore di servizio che ha corrisposto l'Iva per l'acquisto di beni o servizi di detrarre l'Iva relativa ai costi sostenuti secondo il noto meccanismo della detrazione. Infatti, il sistema delle detrazioni è inteso a esonerare interamente l'imprenditore dall'Iva dovuta o pagata nell'ambito di tutte le sue attività economiche. Il sistema comune dell'Iva garantisce, in tal modo, la neutralità dell'imposizione fiscale per tutte le attività economiche, indipendentemente dallo scopo o dai risultati delle dette attività, purché queste siano, in linea di*

² Cfr. Cassazione, ordinanza n. 19804/2018.

³ Scrivono i giudici: ai fini Iva, "ai fini della valutazione dell'inerenza, il giudizio di congruità ha una diversa incidenza, di per sé non idonea a escludere il diritto a detrazione, salvo che l'antieconomicità manifesta e macroscopica dell'operazione sia "tale da assumere rilievo indiziario di non verità della fattura o di non inerenza della destinazione del bene o servizio all'utilizzo per operazioni assoggettate a Iva". Pertanto, con riguardo all'Iva, "il giudizio di congruità non investe il giudizio di inerenza, ma la contestazione dell'ufficio e, in particolare, i contenuti della prova posta a suo carico, che non può essere soddisfatta adducendo la mera antieconomicità dell'operazione, di per sé priva di rilievo. Ciò significa che, in materia di Iva, "l'inerenza del costo non può essere esclusa in base a un giudizio di congruità della spesa, salvo che l'Amministrazione finanziaria ne dimostri la macroscopica antieconomicità ed essa rilevi quale indizio dell'assenza di connessione tra costo e l'attività d'impresa" (Cassazione n. 18904/2018)".

principio, di per sé soggette all'Iva".

In pratica, se rientra nei poteri dell'Amministrazione finanziaria la valutazione di congruità dei costi e dei ricavi esposti nel bilancio e nelle dichiarazioni, ai fini Iva, i medesimi principi possono essere traslati in maniera automatica nelle ipotesi in cui l'antieconomicità celi la falsità dell'operazione o del prezzo o l'inesistenza dell'inerenza, o comunque rientri nel più ampio contesto di abuso del diritto.

In senso conforme la sentenza n. 2875/2017 secondo cui il diritto alla detrazione dell'Iva può essere negato dall'Amministrazione finanziaria nelle ipotesi in cui la riscontrata antieconomicità dell'operazione commerciale rilevi quale indizio di non verità della fattura/operazione, oppure di non verità del prezzo o, ancora, di non esistenza dell'inerenza, e in tal caso spetterà all'imprenditore dimostrare che la prestazione del bene o del servizio presenta comunque le caratteristiche per ritenersi reale e inerente rispetto all'attività svolta.

Si segnala ancora che di recente, gli stessi giudici di piazza Cavour, con l'ordinanza n. 3414/2020, hanno ritenuto che la manifesta e ingiustificata antieconomicità di un'operazione possa costituire valido indizio per contestare la veridicità di una fattura, con la conseguente indetraibilità dell'Iva relativa. Principi sostanzialmente ribaditi con l'ordinanza n. 19212/2021: *"il giudizio di congruità non investe il giudizio di inerenza, ma la contestazione dell'ufficio e, in particolare, i contenuti della prova posta a suo carico, che non può essere soddisfatta adducendo la mera antieconomicità dell'operazione, di per sé priva di rilievo".*

Ciò significa che, in materia di Iva: *"l'inerenza del costo non può essere esclusa in base a un giudizio di congruità della spesa, salvo che l'Amministrazione finanziaria ne dimostri la macroscopica antieconomicità ed essa rilevi quale indizio dell'assenza di connessione tra costo e l'attività d'impresa"* (Cassazione n. 18904/2018 e n. 16010/2019).

Brevi conclusioni

Se le SS.UU., con la sentenza n. 11533/2018, hanno chiuso la *querelle* relativa alla detraibilità dell'Iva relativa alle spese di ristrutturazione su immobili di terzi, riconoscendone la detraibilità a condizione che sussista un nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale, anche se solo potenziale o prospettica, così adeguandosi alla giurisprudenza della Corte di Giustizia Europea (per i massimi giudici, il principio di neutralità che è alla base dell'Iva, impone tale lettura anche nell'ipotesi in cui l'attività, per cause estranee al contribuente, non abbia potuto concretamente esercitarsi⁴), e al di là della annosa problematica fra diritto al rimborso o riconoscimento della detraibilità, e delle certezze ai fini reddituali⁵, ciò che conta, è che una volta contestata l'antiecono-

⁴ La Corte dà inizio al suo ragionamento prendendo le mosse dal postulato, secondo cui ai fini della detrazione d'imposta *"la strumentalità del bene deve essere verificata in concreto"*, tenendo conto dell'effettiva destinazione - in rapporto all'attività di impresa - *"non potendosi infatti tollerare in via di principio limitazioni al diritto di detrazione"*. E quindi, risulta necessario l'accertamento della strumentalità dell'immobile, indipendentemente dalla categoria catastale attribuita. Le Sezioni Unite prendono atto del contrasto insorto tra pronunce intese a riconoscere o a escludere il diritto a detrarre l'Iva in fattispecie in cui erano stati svolti lavori di manutenzione o ristrutturazione su immobili utilizzati da imprese che li detenevano soltanto in locazione per la sua attività, orientamento quest'ultimo sostanzialmente fondato *"sulla preoccupazione che il contratto di locazione potesse essere stato predisposto allo scopo di consentire alla conduttrice una detrazione di cui la proprietaria dell'immobile in quanto consumatrice finale non avrebbe potuto aver diritto - appunto perché non esercitante attività di impresa o professionale - venendo quindi a mancare l'effettuazione di operazioni Iva a valle dalle quali potesse originare il debito d'imposta eventualmente compensabile"*. E questo, affermano i massimi giudici, al di là della giustificazione giuridica fornita - che con riguardo alla detrazione è stata anche quella del divieto previsto per i beni non ammortizzabili - e che per la deduzione è stata anche quella della mancanza di inerenza. Dette regole permettono di salvaguardare il principio europeo del diritto alla detrazione relativamente a beni che sono comunque strumentali all'attività d'impresa, da negarsi soltanto in ipotesi del tutto eccezionali, riscontrando concretamente la sussistenza dell'essenziale nesso di strumentalità dell'immobile, così da evitare a chi è nella sostanza un consumatore finale di potersi detrarre l'imposta. Nesso di strumentalità - precisa la Corte - che *"viene meno soltanto quando l'attività economica anche potenziale cui avrebbe dovuto accedere non sia stata intrapresa per circostanze non estranee al contribuente. E con l'ulteriore aggiunta che la questione all'esame nulla a che fare con fattispecie abusive - o elusive - risolvendosi invece unicamente nello stabilire con un tipico accertamento di fatto se il diritto spetta o non spetta per la rammentata ragione della esistenza o meno della natura strumentale dell'immobile rispetto all'attività economica in concreto svolta o che il contribuente avrebbe potuto svolgere"*.

⁵ La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 7226/2020, ha riaffermato che *"Il trattamento fiscale delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili strumentali all'attività del professionista è disciplinato dall'articolo 54, comma 2, Tuir ... prevede che tali costi incrementativi del cespite immobiliare sono deducibili nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili quale risultante all'inizio del periodo di imposta"*. La vicenda ha riguardato un professionista a cui veniva notificato un avviso di accertamento con cui l'Agenzia delle entrate recuperava a tassazione Irpef, Irap e Iva le spese straordinarie sostenute per la ristrutturazione dell'immobile adibito a studio professionale di avvocato. Per i giudici di legittimità *"La circostanza che il contribuente non fosse titolare di diritti reali dell'immobile non incide sulla disciplina delle deduzioni sopra esposta; la norma infatti fa esclusivo riferimento alle "spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione di immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni" senza distinguere gli immobili di proprietà del contribuente da quelli, di proprietà di terzi, condotti in locazione dal professionista o utilizzati ad altro titolo."*

micità dell'operazione il contribuente avrebbe dovuto fornire adeguate giustificazioni (per esempio, rilevare l'assenza di rapporti familiari tra locatore e locatario, previsione nel contratto di affitto di imputazione al locatario delle spese di ristrutturazione straordinarie, contratto di affitto di lunga durata, etc.). Cosa che nella specie non risulta.

Né il principio di vicinanza della prova ha subito modifiche a seguito della riforma della giustizia tributaria, così come peraltro affermato dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 31878/2022. Per gli Ermellini, il comma 5-*bis*, articolo 7, D.Lgs. 546/1992, introdotto dalla L. 130/2022, non fa altro che ribadire quanto già previsto in ordine all'onere probatorio gravante in giudizio sull'Amministrazione finanziaria, senza che ciò muti l'onere della prova⁶.

Riferimenti normativi

Corte di Cassazione, ordinanza n. 14853/2022

⁶ Sulla tematica si rinvia all'interessante contributo di P. Fabbrocini, "Nuovo processo tributario. Analisi dei primi dubbi applicativi", in Fiscooggi.it, edizione del 23 settembre 2022.

Disciplina CFC e difficoltà applicative nella determinazione del *tax rate* effettivo estero e virtuale italiano

La normativa CFC si presenta come una disciplina complessa e articolata. Tra le altre questioni, le "modalità semplificate" definite dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate in merito al c.d. ETR (effective tax rate) test lasciano aperte alcune questioni interpretative. Il presente contributo, concentrandosi sulla gestione delle variazioni non permanenti dal riversamento incerto e non predeterminato, ricerca un approccio interpretativo in linea con la ratio della normativa che si scontra, dal punto di vista pratico, con le difficoltà sottese a un'indagine accurata del trattamento fiscale dei componenti reddituali in seno agli ordinamenti esteri.

Premessa

La disciplina delle società controllate estere (c.d. "controlled foreign companies" - CFC) di cui all'articolo 167, D.P.R. 917/1986, da ultimo modificata con il recepimento della Direttiva 2016/1164/UE (c.d. Atad¹), soggiace ad alcune questioni interpretative - fonte d'incertezza - che comportano nella prassi notevoli difficoltà applicative.

Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate² e i successivi documenti di prassi³, pubblicati a 3 anni di distanza e oltre dall'ultima modifica normativa⁴, forniscono alcuni chiarimenti anche di portata innovativa ma non sempre risolutori. La modifica relativa alle c.d. "variazioni temporanee" dal riversamento non certo, seppur oggetto di un ripensamento rispetto alla versione in bozza⁵, presenta ancora alcuni profili critici che emergono dall'applicazione pratica del confronto tra il *tax rate* effettivo estero e il *tax rate* virtuale domestico.

Nel presente contributo, dopo una breve disamina dell'istituto, si cercherà di definire una "soluzione" alle sopra richiamate problematiche alla luce dei chiarimenti espressi dall'Agenzia delle entrate e secondo la *ratio* della normativa.

La disciplina CFC, presupposti soggettivi

La disciplina CFC prevede, al sussistere di determinate condizioni (articolo 167, Tuir), l'imputazione diretta dei redditi prodotti da imprese, società o enti esteri controllati in capo ai soggetti residenti che detengono le relative partecipazioni.

I soggetti coinvolti nella disciplina delle CFC sui quali è necessario soffermarsi sono pertanto i seguenti:

1. soggetti residenti che possono ricadere nella disciplina;
2. soggetti esteri controllati.

Soggetti residenti

Per quanto riguarda i primi, risultano interessati da tale disciplina, ai sensi dell'articolo 167, comma 1, Tuir, le persone fisiche (imprenditori e non), le società di persone e i soggetti Ires residenti⁶,

¹ Direttiva UE 2016/1164 del Consiglio del 12 luglio 2016 recante norme contro le pratiche di elusione fiscale che incidono direttamente sul funzionamento del mercato interno, come modificata dalla Direttiva UE 2017/952 del Consiglio del 29 maggio 2017, recante modifica della Direttiva UE 2016/1164 relativamente ai disallineamenti da ibridi con i Paesi terzi. Recepita nel nostro ordinamento con il D.Lgs. 142/2018 ("Decreto Atad") che ha riformulato l'articolo 167, Tuir.

² Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate n. 376652 del 27 dicembre 2021 (di seguito il "provvedimento") che ha sostituito il provvedimento n. 143239 del 16 settembre 2016 ("provvedimento 2016").

³ Circolari n. 18/E/2021 e n. 29/E/2022.

⁴ Si consideri che l'attuale versione dell'articolo 167, Tuir è entrata in vigore a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018, ossia per i soggetti c.d. "solari" dal 2019.

⁵ Si veda quanto già evidenziato in un precedente articolo: L. Scibelli, "Disciplina CFC, effective tax rate: quali incertezze in attesa della pubblicazione del provvedimento e della circolare" in Il reddito di impresa n. 13/2021.

⁶ Di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e c), Tuir.

nonché le stabili organizzazioni italiane di società non residenti. In riferimento a quest'ultime la Relazione illustrativa al Decreto Atad precisa che l'estensione alle stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti si verifica limitatamente alle partecipazioni nella controllata estera che fanno parte del patrimonio della stabile organizzazione.

Si rammenta che sono considerate residenti le persone fisiche che per la maggior parte del periodo d'imposta risultano iscritte nelle anagrafi comunali della popolazione residente ovvero quelle che hanno, ai sensi del codice civile, il domicilio o la residenza nel territorio dello Stato⁷.

Per quanto riguarda invece i soggetti diversi dalle persone fisiche, la residenza dipende dal possesso nel territorio dello Stato della sede legale o amministrativa o dell'oggetto principale dell'attività, per la maggior parte del periodo d'imposta⁸.

Soggetti controllati non residenti

I soggetti non residenti (controllati dai soggetti residenti) che possono potenzialmente qualificarsi come soggetti CFC si identificano (articolo 167, comma 2, Tuir) generalmente in ogni impresa, società e qualsiasi altro ente non residente⁹ (indifferentemente dal Paese di residenza estero UE o non UE), ivi comprese, ai sensi del comma 3, le stabili organizzazioni estere di imprese/società/enti non residenti nel territorio dello Stato e controllate da soggetti residenti nonché le stabili organizzazioni all'estero in regime di *branch exemption* di soggetti residenti nel territorio dello Stato.

Il regime CFC si applica, al sussistere delle altre condizioni, qualora il soggetto residente detenga il controllo della società o ente estero facendo riferimento in alternativa (articolo 167, comma 2, Tuir):

- all'articolo 2359, cod. civ. (controllo di "diritto"; controllo di "fatto", controllo "contrattuale")¹⁰; oppure
- al c.d. controllo economico, ossia quando vi sia una partecipazione agli utili del soggetto non residente in misura superiore al 50%.

Entrambe le nozioni di controllo possono essere conseguite indirettamente, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona; solo per il controllo derivante dalla partecipazione agli utili rileva l'effetto demoltiplicativo della catena di controllo (effetto demoltiplicativo che rileva altresì ai fini dell'imputazione del reddito per trasparenza al soggetto controllante).

Presupposti oggettivi: passive income e tax rate test

Dal punto di vista oggettivo, la disciplina in commento si applica alle controllate estere per i quali sussistano i requisiti stabiliti dal comma 4 dell'articolo 167, Tuir (tassazione effettiva non congrua rispetto a quella italiana e importo rilevante di *passive income* in relazione al totale dei ricavi e proventi).

Nello specifico quando:

- il soggetto controllato estero è soggetto a tassazione effettiva inferiore alla metà di quella a cui sarebbe stato soggetto qualora residente in Italia (c.d. "effective tax rate test" – "ETR");
- il soggetto controllato estero ritrae proventi che, per più di 1/3 del loro valore complessivo, rientrano tra i c.d. *passive income* (c.d. "passive income test").

Sul punto si precisa che l'articolo 167, comma 4, lettera a), Tuir, concernente il requisito dell'ETR, stabilisce che: "con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono indicati i criteri per effettuare, con modalità semplificate, la verifica della presente condizione, tra i quali quello dell'irrelevanza delle variazioni non permanenti della base imponibile".

Come anticipato il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate n. 376652 del 27 dicembre 2021 ha sostituito il provvedimento n. 143239 del 16 settembre 2016, originariamente adottato a seguito della previsione recata dal D.Lgs. 147/2015 (c.d. "Decreto Internazionalizzazione").

⁷ Articolo 2, Tuir.

⁸ Articolo 73, comma 5, Tuir.

⁹ Quali ad esempio i *trust* (cfr. circolare n. 23/E/2011), le fondazioni, gli Oicr (mobiliari e immobiliari), così come conferma circolare n. 18/E/2021, § 2.3.

¹⁰ Ai sensi del quale "sono considerate società controllate: 1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria; 2) le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria; 3) le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in virtù di particolari vincoli contrattuali con essa. Ai fini dell'applicazione dei numeri 1) e 2) del primo comma si computano anche i voti speranti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta: non si computano i voti spettanti per conto di terzi".

ETR test

Concentrandosi, ai fini del presente contributo sull'ETR test, la prima condizione ai fini della applicazione della disciplina CFC che necessita di essere verificata è rappresentata da un *tax rate* estero inferiore a quello italiano (più del 50%). A questo scopo ciò che risulta rilevante è il carico effettivo di imposizione (e non quello nominale), da verificarsi secondo la seguente formula:

Tax rate effettivo estero		Tax rate virtuale domestico
Imposta dovuta all'estero dalla controllata / risultato di bilancio <i>ante</i> imposte controllata	<50%	Imposta virtuale che sarebbe dovuta in Italia / risultato di bilancio <i>ante</i> imposte controllata

Il provvedimento definisce:

- la tassazione virtuale domestica, come il rapporto tra l'imposta che la controllata avrebbe pagato in Italia, corrispondente al reddito imponibile rideterminato secondo le disposizioni fiscali italiane in materia di reddito d'impresa e l'utile *ante* imposte risultante dal bilancio della controllata;
- la tassazione effettiva estera, come il rapporto tra l'imposta estera corrispondente al reddito imponibile e l'utile *ante* imposte risultate dal bilancio della controllata.

L'ETR test impone pertanto di calcolare i 2 *tax rate* per metterli successivamente a confronto. Tale raffronto, se da un lato sembra apparentemente di facile applicazione, sconta alcune complessità alla luce degli specifici correttivi previsti dal provvedimento¹¹. Senza scopo di esaustività, tra gli altri, nel prosieguo ci si concentrerà sulla rilevanza delle variazioni temporanee non permanenti e sulla loro gestione.

Variazioni permanenti, temporanee con riversamento certo e con riversamento incerto

Ai fini del ETR test, sia per quanto riguarda il *tax rate* effettivo estero sia il *tax rate* virtuale italiano, le variazioni (determinate in base alle rispettive normative fiscali) soggiacciono a una disciplina differenziata ancorata alla "permanenza" della variazione e alla probabilità, per quelle "temporanee", del relativo riversamento.

Variazione permanenti

Le variazioni in aumento o in diminuzione del reddito che rivestono carattere permanente assumono rilevanza sia ai fini del ETR italiano sia estero e concorrono, pertanto, al sopra menzionato confronto. Si pensi ad esempio, relativamente al lato italiano, ai limiti di deducibilità fiscale previsti delle spese e degli altri componenti negativi relativi a taluni mezzi di trasporto a motore, utilizzati nell'esercizio di imprese (articolo 164, Tuir); spese di vitto e alloggio relative a trasferte (articolo 95, comma 3, Tuir), etc.. Tale disciplina era e rimane tale anche alla luce del provvedimento del 2021.

Variazioni non permanenti con riversamento certo

Il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate n. 376652 del 27 dicembre 2021 all'articolo 5.1, lettera d), denota l'irrilevanza delle variazioni non permanenti della base imponibile, con riversamento certo e predeterminato in base alla legge o per piani di rientro, per esempio ai fini italiani le variazioni relative agli ammortamenti eccedenti i limiti fiscali¹². Tale irrilevanza rileva sia ai fini del *tax rate* virtuale domestico sia ai fini dei *tax rate* effettivi esteri. Sul punto niente di nuovo rispetto al precedente provvedimento del 2016.

¹¹ Cfr. § 5, provvedimento.

¹² Al § 4.1.2 la circolare n. 18/E/2021 contiene un'esemplificazione di tali variazioni: plusvalenze patrimoniali rateizzate in 5 periodi d'imposta (articolo 86, comma 4, Tuir); sopravvenienze attive rateizzate in 5 periodi d'imposta (articolo 88, comma 3, lettera b, Tuir); ammortamenti dei beni materiali e immateriali eccedenti i limiti fiscali (articoli da 102 a 104, Tuir); svalutazione dei beni ammortizzabili (articolo 101, comma 5, Tuir); spese di manutenzione eccedenti i limiti fiscali (articolo 102, comma 6, Tuir); componente di lungo periodo della variazione della riserva sinistri del ramo danni (articolo 111, Tuir).

Variazioni non permanenti (temporanee) con riversamento incerto non predeterminato

L'elemento di novità introdotto dal provvedimento che crea maggiori complicazioni emerge dalla gestione delle variazioni temporanee con *reversal* incerto e non predeterminato. Con una disciplina differenziata a seconda che si consideri il *tax rate* estero ovvero quello virtuale italiano, si prevede difatti l'irrelevanza di tali variazioni a determinate condizioni.

In particolare, per la determinazione del *tax rate* effettivo estero risultano irrilevanti:

- a) le variazioni temporanee dal riversamento non certo e predeterminato che abbiano dato luogo, all'estero, a una imposizione anticipata di componenti positivi di reddito o a una deduzione posticipata di componenti negativi di reddito rispetto a quanto rilevato in bilancio (e che quindi aumentano il *tax rate* estero che a seguito della "sterilizzazione" viene diminuito);
- b) le variazioni in diminuzione della base imponibile estera temporanee prive di riversamento certo e predeterminato (e relativi riassorbimenti), qualora trovino corrispondenza in variazioni analoghe a quelle dettate dalla disciplina interna sul piano della qualità, della quantità e della cadenza temporale (e che quindi diminuiscono il *tax rate* estero che a seguito della "sterilizzazione" viene aumentato).

Con riferimento al *tax rate* virtuale italiano, invece, sono irrilevanti:

- c) le variazioni temporanee dal riversamento non certo e predeterminato che avrebbero dato luogo, in Italia, a una deduzione anticipata di componenti negativi di reddito o a una tassazione posticipata di componenti positivi di reddito rispetto a quanto rilevato in bilancio (e che quindi diminuiscono il *tax rate* virtuale domestico che a seguito della "sterilizzazione" viene aumentato);
- d) le variazioni in aumento della base imponibile virtuale italiana di natura temporanea e prive di riversamento certo e predeterminato (e relativi riassorbimenti), qualora trovino corrispondenza in variazioni analoghe a quelle dettate dalla disciplina estera sul piano della qualità, della quantità e della cadenza temporale (e che quindi aumentano il *tax rate* virtuale domestico che a seguito della "sterilizzazione" viene diminuito).

L'introduzione della sterilizzazione delle variazioni temporanee non certe e predeterminate (a determinate condizioni) rappresenta una novità rispetto al passato, e pare in contrasto con il dato letterale della legge in quanto la necessità di valutare la natura del riversamento non rappresenta di certo una modalità semplificata di effettuazione del *test*¹³.

Ciononostante, allo stesso modo in cui si prevede la sterilizzazione delle variazioni dal riversamento certo, tale criterio sembra trovare una propria giustificazione nella necessità da un lato di evitare sovrastime o sottostime dell'effettivo livello impositivo subito dal soggetto controllato estero, sia nell'esercizio in cui le stesse si verificano, sia in quello di loro riversamento e dall'altro, garantisce la necessaria coerenza nell'ambito del confronto tra livello di tassazione effettiva estera e livello di tassazione virtuale italiana. La sterilizzazione per le variazioni con riversamento non certo e predeterminato non era ammessa per evitare il rischio che venisse potenzialmente considerato congruo il livello di tassazione nel caso in cui:

- all'estero si fosse consentito un rinvio *sine die* della tassazione di ricavi o della deduzione anticipata di costi che, come sottolinea l'Agenzia delle entrate (circolare n. 18/E/2021, § 4.1.1), potrebbero non manifestarsi mai in futuro;
- in Italia secondo le regole italiane di determinazione del reddito imponibile della controllata estera, ove applicabili, si sarebbe rinviato *sine die* la deduzione di determinati costi considerati deducibili all'estero ovvero anticipato l'imposizione di ricavi che si manifesterebbero presso la controllata soltanto in futuro, in un periodo di tempo non meglio definito.

Ad esempio, la sterilizzazione di una variazione in diminuzione nel Paese estero di questo genere potrebbe effettivamente dar luogo a un effetto distorsivo qualora l'effettiva tassazione fosse "ad oltranza" rinviata.

È proprio sulla base di tale *ratio* che il provvedimento prevede la possibilità di sterilizzare tali variazioni, ossia solo quando non sussiste il rischio sopra menzionato, ed è sulla base della medesi-

¹³ Cfr. G. Rolle, F. Scarfone, "Società Controllate Estere (CFC) - profili critici del provvedimento e della circolare del 2021" in *Fiscalità e commercio internazionale* n. 8/2022, pag. 11.

ma *ratio* che la disposizione in commento deve essere interpretata onde evitare effetti distorsivi asimmetrici a svantaggio del contribuente (come invece prevedeva il testo in bozza del provvedimento¹⁴).

Ripercorrendo la sopra richiamata disposizione si dovrebbe pertanto ritenere che le variazioni temporanee dal riversamento non certo da sterilizzare siano:

- solo quelle variazioni che nascono come variazioni in aumento (imposizione anticipata o deduzione posticipata):
 1. che ai fini del *tax rate* estero (si veda il punto a) precedente, provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate n. 376652 del 27 dicembre 2021, articolo 5.1, lettera d), i, 1) devono essere sterilizzate indifferentemente dalla disciplina italiana, così come deve essere sterilizzato il relativo *reversal* in diminuzione¹⁵. Quest’ultima specifica, non espressamente esplicitata nella formulazione letterale della disposizione, è insita nella *ratio* della disposizione, ossia se si ammette la sterilizzazione della variazione in aumento del *tax rate* estero¹⁶ in origine perché non sussiste il rischio di rinviare *sine die* la tassazione di ricavi o della deduzione anticipata di costi (trattandosi di una imposizione anticipata o deduzione posticipata) allo stesso modo non sussiste lo stesso rischio nemmeno per la sterilizzazione del relativo *reversal*;
 2. che ai fini del *tax rate* italiano (si veda il punto d) precedente, provvedimento, articolo 5, lettera d), ii 2) devono essere sterilizzate solo se trovano una variazione analoga a quella dettata dalla disciplina estera. Allo stesso modo anche i *reversal* sono sterilizzati (in modo esplicito dal provvedimento). In questo caso è legittima la sterilizzazione della variazione in aumento (che va a favore del contribuente ai fini del ETR perché il *tax rate* virtuale domestico diminuisce) proprio perché è operata solo se la stessa variazione è presente all’estero la quale viene, in base al punto precedente, anch’essa sterilizzata realizzandosi così un confronto tra 2 termini omogenei;
- quelle variazioni che nascono come variazioni in diminuzione (imposizione posticipata o deduzione anticipata):
 3. che ai fini del *tax rate* italiano (si veda il punto c) precedente, provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate n. 376652 del 27 dicembre 2021, articolo 5, lettera d), ii, 1) devono essere sterilizzate indifferentemente dalla disciplina estera, così come deve essere sterilizzato il relativo *reversal* in aumento. Anche in questo caso quest’ultima specifica, non espressamente esplicitata nella formulazione letterale della disposizione, è insita nella *ratio* della disposizione, ossia se si ammette la sterilizzazione in diminuzione del *tax rate* virtuale¹⁷ in origine perché non sussiste il rischio di rinviare *sine die* la deducibilità di determinati costi considerati deducibili all’estero ovvero di anticipare l’imposizione di ricavi che si manifesteranno presso la controllata soltanto in futuro (trattandosi di un’imposizione posticipata o deduzione anticipata lato italiano) allo stesso modo non sussiste lo stesso rischio nemmeno per la sterilizzazione del relativo *reversal*;
 4. che ai fini del *tax rate* estero (si veda il punto b) precedente, provvedimento, articolo 5, lettera d), i, 2) devono essere sterilizzate solo se trovano una variazione analoga a quella dettata dalla disciplina italiana. Allo stesso modo anche i *reversal* sono sterilizzati (in modo esplicito dal provvedimento). In questo caso è legittima la sterilizzazione (che va a favore del contribuente ai fini del ETR perché il *tax rate* estero aumenta) proprio perché è operata solo se la stessa variazione è presente in Italia, la quale viene, in base al punto precedente, anch’essa sterilizzata realizzandosi così un confronto tra 2 termini omogenei.

Alla luce di quanto sopra pertanto non vengono sterilizzate, e pertanto devono rilevare:

- ai fini del *tax rate* estero quelle variazioni in aumento che sono l’effetto di un *reversal* la cui originaria variazione in diminuzione non è stata sterilizzata per effetto del punto 4) di cui sopra;
- ai fini del *tax rate* virtuale italiano quelle variazioni in diminuzione che sono l’effetto di un *re-*

¹⁴ Confronta nota 5 che richiama un nostro contributo a commento della bozza del provvedimento.

¹⁵ Sembra di questa idea anche l’Agenzia delle entrate (circolare n. 18/E/2021, pag. 52) dove trattando di questo tipo di variazioni parla anche dei relativi *reversal*.

¹⁶ Con un effetto “negativo” per l’ETR, la sterilizzazione riduce il *tax rate* estero aumentando il rischio di CFC.

¹⁷ Con un effetto “negativo” per l’ETR, la sterilizzazione aumenta il *tax rate* virtuale italiano aumentando il rischio di CFC.

Schede operative

versal la cui originaria variazione in aumento non è stata sterilizzata per effetto del punto 2) di cui sopra.

Ovviamente l'effetto "*anticipatorio*" gioca a favore del Fisco proprio perché le variazioni che nascono come in aumento in Italia o come in diminuzione all'estero non possono essere sterilizzate se non trovano un'analogia rispettiva disciplina. Quest'aspetto risulta comunque mitigato dalla rilevanza (non sterilizzazione) come appena dimostrato dei relativi *reversal*.

Per meglio comprendere la disciplina sopra esposta si ipotizzi il caso in cui il soggetto controllato estero risieda in un Paese dove è prevista una particolare previsione di indeducibilità di alcuni componenti che non trova un regime equivalente in Italia e che produca una variazione in aumento, considerata come non permanente e dal riversamento incerto, di 20 lato estero, su un reddito *ante* imposte di 100, dove l'aliquota nominale estera è pari al 12,50%.

Nell'anno x si verificherà il seguente effetto:

Determinazione <i>tax rate</i>	<i>Tax rate</i> virtuale interno	<i>Tax rate</i> estero
Utile <i>ante</i> imposte	100	100
Variazione in aumento temporanee incerte		20
Sterilizzazione ai sensi del provvedimento delle variazioni con riversamento incerto	nessuna	-20*
Utile imponibile	100	100
Aliquota nominale	24%	12,50%
Imposta sul reddito	24	12,50
<i>Tax rate</i>	24%	12,50%

* In quanto trattasi di una variazione che dà luogo a una deduzione posticipata di componenti negativi (articolo 5.1, lettera d, i, 1, provvedimento)

Nonostante la sterilizzazione l'EFT *rate* sarebbe superato nell'anno x.

Nell'anno x+2, dove si verifica il *reversal* della variazione in aumento lato estero, si avrà il seguente effetto:

Determinazione <i>tax rate</i>	<i>Tax rate</i> virtuale interno	<i>Tax rate</i> estero
Utile <i>ante</i> imposte	100	100
Variazione in diminuzione per <i>reversal</i>		-20
Sterilizzazione ai sensi del provvedimento delle variazioni con riversamento incerto	nessuna	+20*
Utile imponibile	100	100
Aliquota nominale	24%	12,50%
Imposta sul reddito	24	12,50
<i>Tax rate</i>	24%	12,50%

* In quanto trattasi di un *reversal* di una variazione in aumento che dà luogo a una deduzione posticipata di componenti negativi (articolo 5.1, lettera d, i, 1, provvedimento)

È evidente che se non si consentisse la sterilizzazione del relativo *reversal* ai sensi di quanto sopra esposto nel precedente numero 1) nell'anno x+1 l'ETR non sarebbe superato. La sterilizzazione trova invece la propria *ratio* nel fatto che la sterilizzazione dell'originaria variazione in aumento non comporta alcun rischio di un rinvio *sine die* della tassazione di ricavi o della deduzione anticipata di costi trattandosi di una deduzione posticipata di costi.

Dopo aver cercato di mettere chiarezza al meccanismo di calcolo non si può che evidenziare che nella pratica si riscontrano comunque notevoli difficoltà. La prima fra tutte sulla necessità di identificare nel dettaglio quelle variazioni che si possano definire come temporanee dal riversamento

non certo. Se dal lato italiano l'Agenzia delle entrate ha fornito alcune esemplificazioni¹⁸, potrebbe essere più complicata la relativa identificazione secondo la normativa estera. Allo stesso modo, risulta complicato definire la natura analoga delle variazioni italiane ed estere in base alla loro qualità, quantità e cadenza temporale, così una variazione in aumento molto simile ma non pressoché identica potrebbe essere oggetto di sterilizzazione solo all'estero e non Italia con un effetto distorsivo e un aumento del rischio di *CFC*.

Inoltre, in alcuni Stati esteri, il reddito imponibile non è determinato partendo dall'utile *ante* imposte e apportando variazioni fiscali, come nella nostra normativa, bensì mediante l'effettuazione di un calcolo autonomo, secondo il principio del doppio binario civilistico-fiscale. Pertanto, le eventuali variazioni temporanee andrebbero "ricostruite" confrontando i dati delle dichiarazioni fiscali con i dati di bilancio della controllata estera con un esercizio particolarmente complesso. L'impostazione presuppone difatti un'indagine accurata del trattamento fiscale in seno agli ordinamenti esteri e rende complessa l'applicazione di tale correttivo, con ciò configurando un'evidente divergenza rispetto all'obiettivo, fissato dalla legge, di stabilire modalità semplificate¹⁹.

Fuoriuscita dal regime *CFC*

Vale da ultimo segnalare che con la circolare n. 28/E/2022 l'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori chiarimenti a integrazione dei § 7.3 e 8 della circolare n. 18/E/2021.

In particolare è stato approfondito l'aspetto relativo alla tassazione per trasparenza e la fuoriuscita dal regime *CFC*. In applicazione della disciplina *CFC* può accadere difatti che la società estera sia tassata per trasparenza in uno o più esercizi e, in un esercizio successivo, non integri più le condizioni del "*passive income*" test o del "*tax rate*" test.

Con la circolare n. 18/E/2021 (§ 7.3) l'Agenzia delle entrate aveva inizialmente confermato la posizione interpretativa contenuta nella precedente circolare n. 23/E/2011, in base alla quale una volta che si sia reso applicabile il regime di imputazione dei redditi di una *CFC*, quest'ultima potrà fuoriuscire dal regime in via esclusiva solo in caso in cui svolga una attività economica effettiva, oltre che nell'ipotesi di perdita del controllo.

Con la circolare n. 29/E/2022 l'Agenzia delle entrate muta il proprio orientamento, giustificato anche "*da esigenze di semplificazione*", chiarendo che in considerazione del fatto che il livello di tassazione e la percentuale di *passive income* rappresentano condizioni di ingresso nel regime, nel caso in cui in un determinato periodo d'imposta non siano più integrate tali condizioni, il contribuente può fuoriuscire dal regime di imputazione dei redditi ai sensi della normativa *CFC* scegliendo, in alternativa, di dimostrare l'esimente, ossia di superare le condizioni dell'*ETR test* e/o del *passive income test*.

Secondo l'Agenzia delle entrate, tale impostazione si può riscontrare nel fatto che l'eventuale fuoriuscita/rientro nel regime *CFC* è adeguatamente gestita nel modello di dichiarazione dei redditi grazie al "*monitoraggio*" dei valori della *CFC* che consente volontariamente di tenere traccia dell'andamento dei redditi e delle perdite in misura virtuale. Quindi, una volta adottato il regime di tassazione per trasparenza, può interrompersi anche in base all'andamento dell'*ETR test* e/o delle *passive income test*, restando ferma la facoltà del contribuente, sempre per ragioni di semplificazione, di continuare ad applicare la disciplina *CFC* sino a quando non si siano eventualmente concretizzate le condizioni per fruire (anche) dell'esimente.

¹⁸ Circolare n. 18/E/2021, § 4.1.1. che specifica per quanto riguarda le variazioni che nascono come in diminuzione: rinvio della tassazione dei dividendi al momento dell'incasso (articolo 89, Tuir); rinvio della tassazione degli interessi attivi di mora al momento dell'incasso (articolo 109, comma 7, Tuir). Per quanto riguarda le variazioni in aumento: svalutazione dei crediti eccedenti i limiti fiscali di cui al comma 1, il cui riversamento si sarebbe verificato soltanto in caso di capienza dei limiti fiscali o realizzo della perdita (articolo 106, comma 1, Tuir); accantonamenti per fondi rischi e oneri non riconosciuti fiscalmente o eccedenti i limiti fiscali, il cui riversamento si sarebbe verificato quando il rischio o l'onere sarebbe divenuto certo ovvero il fondo sarebbe stato rilasciato a conto economico (articolo 107, Tuir); interessi passivi non deducibili ai sensi dell'articolo 96, Tuir (dal momento che il loro riversamento sarebbe avvenuto soltanto in presenza di future eccedenze di interessi attivi o di Rol); compensi agli amministratori (articolo 95, comma 5, Tuir); contributi ad associazioni sindacali e di categoria (articolo 99, comma 3, Tuir).

¹⁹ Cfr. A. Tempestini, G. Mazzarella, "*Calcolo del livello di tassazione effettiva per l'applicazione del regime CFC*", in Il fisco, n. 6/2022, pag. 547, ove gli Autori affermano "*Il correttivo è apprezzabile ma è declinato in termini molto rigorosi, pretendendo una perfetta corrispondenza nei regimi italiano ed estero, di talché anche un minimo sfasamento potrebbe renderlo inoperante alterando il confronto tra i 2 livelli di tassazione*".

Tale nuovo approccio dell'Agenzia delle entrate deve essere accolto con favore. La precedente impostazione, scelta criticata in sede di "consultazione pubblica" della bozza di circolare finiva per discriminare i soggetti con non superavano il *test* del *tax rate* anche solo per un periodo d'imposta, oltre a essere contraria al dettato della citata Direttiva Atad 1²⁰ per cui l'imputazione per trasparenza dei redditi della *CFC* sarebbe possibile solamente per i periodi d'imposta in cui non siano superati congiuntamente l'*ETR test* e il *passive income test*.

Riferimenti normativi

articoli 95, 164 e 167, Tuir

articolo 2359, cod. civ.

Direttiva 2016/1164/UE

²⁰ L'articolo 7, Direttiva Atad 1, pone difatti come requisito necessario ai fini della relativa tassazione per trasparenza il mancato rispetto dell'*EFT rate*.

La cessione di azienda con riserva di proprietà

Oggetto di questo articolo è la cessione di azienda sotto un profilo particolare: quando il venditore si è riservato la proprietà dell'azienda medesima. Vengono dunque in considerazione molteplici istituti: l'azienda, la sua cessione e la riserva di proprietà. Si tratta di una figura abbastanza ricorrente nella prassi, in quanto il venditore vuole assicurarsi che - se non viene pagato il corrispettivo - i beni componenti l'azienda rimangano in sua proprietà.

Azienda e cessione di azienda

Anzitutto bisogna comprendere cosa si intenda con "azienda". Il Legislatore ne dà una definizione espressa stabilendo che "l'azienda è il complesso dei beni organizzato dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa" (articolo 2555, cod. civ.).

Come qualsiasi bene, anche l'azienda può essere venduta. Nella prassi si usa l'espressione di "cessione" al posto di quello di "vendita" di azienda, ma si tratta di una differenza solo terminologica. La cessione di azienda viene usualmente distinta dalla cessione di partecipazione:

1. nel primo caso vengono ceduti dei beni (o meglio: un complesso di beni);
2. nel secondo caso vengono cedute quote o azioni di una società.

La cessione di azienda è disciplinata pochissimo nel nostro ordinamento. L'articolo 2556, comma 1, cod. civ. prevede che "i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà ... dell'azienda devono essere provati per iscritto, salva l'osservanza delle forme stabilite dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda". Peraltro, "i contratti ... in forma pubblica o per scrittura privata autenticata ... devono essere depositati per l'iscrizione nel Registro Imprese, nel termine di 30 giorni, a cura del notaio rogante o autenticante" (comma 2 dell'articolo 2556, cod. civ.). Al di là di questa disposizione sulla forma e di quella sul divieto di concorrenza (successivo articolo 2557, cod. civ.), non ci sono norme particolari sulla compravendita di azienda. Trovano peraltro applicazione le disposizioni generali sulla compravendita.

Nell'ambito di una compravendita, non è necessario che il prezzo venga pagato contestualmente al trasferimento della proprietà: esso può essere pagato anche in un momento anteriore oppure in un momento successivo. Se il prezzo viene pagato in tutto o in parte dopo l'atto di cessione, il venditore rischia in quanto non ha più la titolarità dell'azienda, ma non ha finora ricevuto - almeno in modo completo - il corrispettivo.

Per ovviare a questo rischio può essere pattuito che la compravendita dell'azienda avvenga con riserva di proprietà¹. Trova così applicazione l'articolo 1523, cod. civ., secondo cui "nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna".

La vendita con riserva di proprietà presenta vantaggi sia per il cedente sia per il cessionario:

1. per quanto riguarda il cedente, esso rimane proprietario dell'azienda fino all'integrale pagamento del prezzo;
2. per quanto riguarda il cessionario, questi paga il prezzo nel corso del tempo. I proventi dell'attività aziendale servono così a pagare, un po' alla volta, il corrispettivo al venditore.

Il mancato pagamento del prezzo nella cessione d'azienda

La giurisprudenza ha avuto diverse occasioni di occuparsi di inadempimento del contratto di cessione d'azienda. Se l'inadempimento dell'acquirente è grave, il cedente può chiedere la risoluzione del contratto, con i conseguenti effetti restitutori. L'articolo 1458, comma 1, cod. civ., prevede che

¹ Sulla cessione di azienda con riserva di proprietà: cfr. G. Aricò, "Clausole in tema di cessione di azienda con riserva della proprietà", in *Notariato*, 1999, pag. 471 e ss.; M. Damiani, "La risoluzione del contratto di cessione d'azienda con patto di riservato dominio", in *Corriere tributario*, 2017, pag. 285 e ss.; V. Mastroiacovo, "Mutuo dissenso nella cessione di ramo d'azienda con riserva di proprietà", in *Corriere tributario*, 2015, pag. 1152 e ss..

“la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti”.

Quali sono gli effetti restitutori conseguenti alla risoluzione? Al riguardo bisogna distinguere la posizione del venditore da quella dell'acquirente:

1. per quanto riguarda il venditore, questi dovrà restituire il prezzo pagato (o le rate del prezzo pagato);
2. per quanto riguarda l'acquirente, questi dovrà restituire l'azienda.

Volendo esaminare qualche decisione giurisprudenziale, si può anzitutto segnalare una decisione del Tribunale di Milano, concernente un contratto di cessione d'azienda costituita da un bar e da un ristorante². Fra le parti veniva pattuito il corrispettivo di complessivi 265.000 euro per la cessione. La clausola sui tempi di pagamento era articolata, prevedendosi contrattualmente che il corrispettivo sarebbe stato pagato come segue:

- 38.229,15 euro all'atto della stipula del contratto (28 ottobre 2009);
- 70.000 euro entro il 10 dicembre 2009;
- i restanti 156.770,85 euro a mezzo di 43 cambiali con scadenza mensile, ciascuna di 3.645,83 euro (da novembre 2009 a maggio 2013).

In astratto si tratta di una buona pattuizione, poiché essa consente all'acquirente – con un esborso contenuto all'inizio – di proseguire subito l'attività prima svolta dal cedente. Man mano che l'attività prosegue, con il ricavato viene pagato il saldo prezzo, nell'arco di tempo previsto per il pagamento a rate. I pagamenti a rate hanno questa funzione di agevolazione finanziaria, nel senso di dilazione nel futuro dell'obbligo di pagare il prezzo.

Nella realtà affrontata dal Tribunale di Milano, tuttavia, la vicenda prende un'altra piega. Difatti l'acquirente paga sì il primo importo per intero, ma paga il secondo importo solo in parte e paga alcune soltanto delle cambiali. Complessivamente l'acquirente paga circa la metà del prezzo pattuito. Il venditore agisce allora in giudizio contro l'acquirente, chiedendo la risoluzione del contratto di cessione di azienda. Il Tribunale di Milano si chiede in primo luogo se l'inadempimento sia grave. Considerato che la parte mancante di prezzo ammonta a circa il 50% del corrispettivo, il giudice milanese reputa senz'altro soddisfatto il requisito del grave inadempimento. In conclusione, il Tribunale di Milano, accertato l'inadempimento dell'acquirente in ordine all'obbligo del pagamento del prezzo previsto nel contratto di cessione, dichiara la risoluzione del contratto per causa imputabile all'acquirente.

Anche il Tribunale di Genova si è occupato di inadempimento dell'acquirente all'obbligo di pagare al cedente il prezzo di cessione dell'azienda³. Viene concluso un contratto di cessione di azienda fra 2 società, con riserva della proprietà. Il prezzo complessivo pattuito è di 115.000 euro, da pagarsi a rate. La società acquirente paga una buona parte del prezzo, ma non riesce a saldare l'ultimo importo dovuto di 20.000 euro. Per questa ragione la società venditrice diffida l'acquirente al versamento del prezzo mancante. Poiché il prezzo non viene saldato nel termine, il contratto è risolto. Il venditore è rimasto nella proprietà del complesso dei beni, essendosi riservato la proprietà dell'azienda. Tuttavia, il godimento dell'azienda, nonostante la risoluzione del contratto, è ancora in capo all'acquirente. Per questa ragione il venditore si rivolge al Tribunale di Genova, chiedendo l'emissione di un provvedimento d'urgenza (ai sensi dell'articolo 700, c.p.c.) di rilascio dell'azienda. Il giudice genovese, considerata la gravità dell'inadempimento e l'intervenuta risoluzione del contratto, accoglie il ricorso del venditore e ordina alla società cessionaria l'immediata restituzione nella piena disponibilità della venditrice del complesso aziendale. La parte acquirente dovrà rilasciare i locali aziendali liberi da persone o cose di sua proprietà, mantenendovi invece tutti gli arredi, insegne, marchi, attrezzature, macchinari e beni strumentali forniti dalla venditrice.

Le particolarità nella cessione d'azienda con riserva di proprietà

Come si è già visto, la patologia più frequente, nel caso di cessione di azienda con riserva di proprietà, è il mancato pagamento del prezzo da parte dell'acquirente. Alcune disposizioni della normativa sulla vendita con riserva di proprietà si occupano proprio di inadempimento dell'acquirente.

² Tribunale di Milano, 30 ottobre 2020, in giurisprudenzadelleimprese.it.

³ Tribunale di Genova, 17 ottobre 2016, in giurisprudenzadelleimprese.it.

La legge stabilisce una soglia di gravità per ottenere la risoluzione: *"nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive"* (articolo 1525, cod. civ.).

In primo luogo, si osservi che la disposizione è inderogabile dalle parti (*"nonostante patto contrario"*). È dunque inutile provare a inserire nel contratto clausole che prevedono la risoluzione anche a fronte di piccolissimi inadempimenti; al contrario: se l'inadempimento non ha una certa gravità, il contratto non può comunque risolversi.

Si immagini che il prezzo di acquisto dell'azienda sia pattuito in 100.000 euro, da pagarsi in 10 rate mensili da 10.000 euro ciascuna. In questo esempio, il mancato pagamento di una rata (10% del complessivo prezzo di acquisto) non determina la risoluzione del contratto. Se, invece, le rate non pagate fossero 2 e tali da superare l'ottava parte del corrispettivo complessivo (20.000 euro, corrispondenti al 20% del prezzo totale, nell'esempio fatto), il venditore potrà chiedere la risoluzione. L'articolo 1525, cod. civ., che si sta esaminando è una disposizione speciale. Quella generale stabilisce che l'inadempimento determina la risoluzione solo se connotato da un certo livello di gravità. L'articolo 1455, cod. civ., prevede che *"il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra"*. I piccoli inadempimenti obbligano solo a risarcire il danno. Nel caso della cessione di azienda, il danno sono gli interessi dovuti sulla rata scaduta e non pagata.

L'importanza dell'inadempimento prevista dall'articolo 1455, cod. civ., rappresenta una nozione vaga, cui ogni singolo giudice può attribuire un significato diverso. Per evitare eccessive difformità fra le decisioni dei giudici, in alcuni casi il Legislatore ha sentito l'esigenza di fissare la soglia entro la quale l'inadempimento deve reputarsi lieve. Ad esempio, nel contesto del mutuo fondiario, la legge prevede che *"la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive"* (articolo 40, comma 2, Tub). Una simile soluzione è stata adottata nell'ambito della vendita con riserva di proprietà, dove viene usato il criterio dell'ottavo del prezzo complessivo.

Il Tribunale di Roma si è occupato di un contratto di cessione di azienda con riserva di proprietà, con successivo inadempimento da parte dell'acquirente dell'obbligo di pagare rate di prezzo in misura superiore all'ottavo del prezzo complessivo e conseguente risoluzione del contratto di cessione⁴. Nel caso affrontato dal giudice romano, il prezzo complessivo per la cessione era stato pattuito in 66.000 euro (di cui 53.300 a titolo di avviamento commerciale, 9.500 a titolo di arredamento e 3.200 a titolo di merci). Veniva pattuito il pagamento secondo la seguente tempistica: 13.650 euro al momento della stipulazione, 19.350 euro mediante 13 rate mensili e infine 33.000 euro in soluzione finale. L'acquirente paga alcune delle rate previste, ma poi cessa i pagamenti. Per questa ragione il cedente ottiene 2 decreti ingiuntivi di pagamento delle rate scadute. Dopo aver ottenuto i decreti ingiuntivi, il venditore si rivolge nuovamente al Tribunale di Roma, questa volta per ottenere la risoluzione del contratto. Il giudice romano constata che vi è inadempimento grave. In conclusione, viene dichiarata la risoluzione del contratto di cessione d'azienda stipulato fra le parti per inadempimento dell'acquirente. L'azienda era già stata restituita spontaneamente dall'acquirente, cosicché il giudice non deve ordinarne la restituzione.

La restituzione delle rate riscosse e l'equo compenso

Importante disposizione sull'inadempimento nell'ambito della vendita con riserva di proprietà è rappresentata dall'articolo 1526, comma 1, cod. civ., secondo cui *"se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno"*.

La norma rispecchia la natura retroattiva della risoluzione, che opera *ab origine*. Le prestazioni delle parti devono essere restituite, e dunque:

⁴ Tribunale di Roma, 27 gennaio 2017, in giurisprudenzadelleimprese.it.

1. il cessionario inadempiente deve restituire l'azienda;
2. il cedente deve restituire le rate già riscosse.

Così considerata, l'operazione si rivelerebbe totalmente svantaggiosa per il cedente, il quale deve restituire la parte del prezzo già riscossa, senza trarre alcuna utilità, e anzi avendo perso – per un certo periodo di tempo – il godimento dell'azienda. Per evitare una conseguenza del genere, il comma 1 dell'articolo 1526, cod. civ., prevede che il venditore ha diritto a un equo compenso. L'“equo” compenso è per definizione una nozione incerta e solo la giurisprudenza può attribuirgli un significato concreto.

Per la quantificazione dell'equo compenso, ci sono 3 possibilità:

1. esso corrisponde esattamente alle rate già pagate dall'acquirente (si tratta della via più facile da seguire da parte del giudice);
 2. l'equo compenso corrisponde a un importo maggiore rispetto alle rate già pagate dall'acquirente;
 3. l'equo compenso corrisponde a un importo inferiore rispetto alle rate già pagate dall'acquirente⁵.
- Criterio centrale per il giudice, per decidersi in un senso o nell'altro, è il numero di rate che è stato previsto: se le rate sono poche (esempio: pagamento del prezzo di cessione da completarsi in 12 rate mensili) e sono state pagate quasi tutte, probabilmente il venditore ha percepito più di quanto è giusto che percepisca; viceversa se le rate sono tante (esempio: pagamento da completarsi in 120 rate mensili) e ne sono state pagate poche, probabilmente il venditore ha percepito di meno di quanto è giusto che percepisca.

Non ci sono criteri matematici per determinare a quanto ammonti il compenso “equo”. Del resto, il criterio dell'equità è indeterminato per definizione. Probabilmente un criterio oggettivo è quello di riferirsi al canone medio di affitto di aziende di quella tipologia in quella zona. Si immagini che il canone di affitto di un ristorante, in quella zona di quella città, sia mediamente di 3.000 euro al mese. Se la rata mensile pattuita nel contratto di cessione è di soli 1.000 euro, probabilmente il compenso per il venditore in caso di risoluzione sarà equo se il cessionario inadempiente paga al cedente la differenza di 2.000 euro al mese. Se viceversa la rata mensile pattuita nel contratto di cessione è (per fare un altro esempio) di 4.000 euro al mese, probabilmente il compenso in caso di risoluzione dovrà essere ridotto, in quanto il cedente ha incassato di più di quanto avrebbe incassato nell'ambito di un affitto.

La Corte di Cassazione si è occupata degli obblighi restitutori conseguenti alla risoluzione di un contratto di cessione di azienda con riserva di proprietà⁶. Fra le parti (2 persone fisiche) viene concluso un contratto di cessione d'azienda per un prezzo di 300.000 euro. L'acquirente smette di pagare le rate pattuite e il contratto viene risolto, peraltro consensualmente, dalle parti. Al momento della restituzione dell'azienda, sancita con verbale di consegna, le parti avevano formulato espressa riserva di adire l'Autorità giudiziaria.

L'acquirente ha già pagato 129.873 euro del prezzo di acquisto e, avvalendosi del comma 1 dell'articolo 1526, cod. civ., agisce in giudizio contro il venditore per ottenere la restituzione delle rate già pagate. Dal canto suo l'acquirente si offre di pagare l'equo compenso al venditore. La Corte d'Appello di Milano ritiene che sussistano ambedue i crediti:

1. l'acquirente ha diritto alla restituzione delle rate pagate (129.873 euro);
2. tuttavia il venditore ha diritto a un equo compenso (92.565,12 euro).

Trovandosi in presenza di crediti e contro-crediti, la Corte di appello dispone la compensazione, cosicché condanna il venditore a restituire la differenza (37.307,88) fra le rate percepite e quanto gli spetta a titolo di equo compenso.

Il cedente aveva chiesto ulteriori 90.000 euro a titolo di risarcimento del danno, ma la domanda non viene accolta dai giudici. Secondo la tesi del venditore, l'inadempimento dell'acquirente aveva intaccato il valore dell'azienda, facendole perdere una parte dell'avviamento. Questa tesi viene

⁵ Cassazione n. 1695/2012 ha chiarito che l'articolo 1526, cod. civ., non indica criteri interpretativi, ma riconosce al giudice del merito l'apprezzamento del fatto, potendo incidere in via equitativa sull'equilibrio contrattuale, come soluzione per evitare indebiti arricchimenti a danno dell'acquirente. L'importo dell'equo compenso – continua la Cassazione – potrà legittimamente superare il corrispettivo del temporaneo godimento del bene.

⁶ Cassazione n. 29100/2020.

tuttavia rigettata dalla Corte di appello di Milano, che si limita a compensare i 2 contro-crediti (alla restituzione delle rate e all'equo compenso).

All'esito del lungo iter giudiziario, la Corte di Cassazione chiarisce che il danno conseguente all'inadempimento (mancato pagamento del prezzo) non è automatico, ma va dimostrato da chi lo chiede. La tesi del cedente è che la ritardata restituzione dell'immobile, dopo che era stata dichiarata la risoluzione del contratto di cessione, avrebbe cagionato un danno dovuto, da un lato, all'indisponibilità dell'immobile e, dall'altro – come accennato – alla perdita di avviamento. La domanda di danno viene rigettata dalla Corte d'Appello di Milano prima e dalla Corte di Cassazione poi anche perché, appena ottenuto il rilascio dell'immobile, il venditore era riuscito a cedere nuovamente l'azienda in tempi brevi. Non avendo prodotto il nuovo contratto di cessione non era possibile stabilire se il nuovo prezzo fosse inferiore a quello della prima cessione. Se il prezzo della nuova cessione fosse stato (si supponga) di 200.000 euro, si sarebbe potuta sostenere la tesi che la cattiva gestione del primo acquirente, nonché il ritardo nella riconsegna avessero determinato una perdita di valore di 100.000 euro (intesa come differenza fra prezzo della prima cessione e prezzo della seconda). Tuttavia, in assenza di qualsiasi riscontro concreto sul prezzo della seconda cessione, non è possibile calcolare l'ipotetico danno.

La clausola risolutiva espressa nel contratto

Il Tribunale di Milano si è occupato di un caso di risoluzione del contratto di cessione di azienda con riserva di proprietà dovuto all'inadempimento dell'acquirente e determinato dall'attivazione di una clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto⁷. Il caso può essere illustrato come segue. Viene concluso un contratto di cessione di azienda con riserva di proprietà. Il corrispettivo totale previsto per la cessione ammonta a 55.000 euro, da pagarsi a rate, a mezzo cambiali. L'acquirente paga le rate con irregolarità, finché il cedente si avvale della clausola risolutiva espressa.

Il contratto di cessione fra le parti conteneva difatti la seguente clausola risolutiva espressa: *"si dà atto, inoltre, che qualora non venissero pagate 3 rate del prezzo, anche non consecutive, la parte venditrice avrà la facoltà di chiedere l'immediato pagamento di tutte le cambiali o di ritenere automaticamente risolto il contratto e di riprendere immediatamente il possesso dell'esercizio, trattenendo le rate pagate, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni"*.

Come si può notare, si tratta di una clausola risolutiva espressa particolarmente articolata. In primo luogo, la gravità dell'inadempimento viene contrattualmente fissata in 3 rate del prezzo (si ricorderà che la legge non fissa un limite legato al numero delle rate, ma all'ammontare delle stesse: 1/8 del prezzo complessivo). Questa pattuizione contrattuale potrebbe essere illegittima. Se, difatti, le 3 rate previste in contratto non raggiungono 1/8 del prezzo complessivo della cessione, vi sarebbe un contrasto con l'articolo 1525, cod. civ., che si è visto sopra essere – per espressa previsione legislativa (*"nonostante patto contrario"*) – norma inderogabile.

La clausola risolutiva espressa prevede inoltre che i mancati pagamenti possono essere anche non consecutivi. Questo aspetto non presenta profili di illegittimità. Difatti ciò che richiede l'articolo 1525, cod. civ., è solo una gravità in termini assoluti (l'ottava parte del prezzo), non rilevando invece se l'inadempimento si realizzi con una rata sola, con più rate consecutive oppure anche con più rate non consecutive.

Interessante è poi il rilievo che, a fronte dell'inadempimento dell'acquirente, il cedente abbia 2 distinte possibilità: pretendere immediatamente il pagamento di tutte le cambiali oppure dichiarare risolto il contratto. Si tratta dell'alternativa fra l'adempimento e la risoluzione. Va detto che la prima scelta è alquanto improbabile nella realtà: se l'acquirente non sta pagando alcune rate, è improbabile che sia in grado di pagare l'intero saldo prezzo. Nei fatti, dunque, si giungerà quasi sempre alla dichiarazione di risoluzione del contratto.

La vicenda affrontata dal Tribunale di Milano si dipana nel modo che segue. L'acquirente omette il pagamento di alcune rate e il cedente si avvale della clausola risolutiva espressa, dandone formale co-

⁷ Tribunale di Milano, 6 agosto 2018, in giurisprudenzadelleimprese.it.

municazione all'acquirente. Il giudice milanese ritiene che sussista l'inadempimento e dichiara l'intervenuta risoluzione del contratto. Inoltre, condanna l'acquirente alla restituzione al cedente dell'azienda oggetto del contratto entro 15 giorni. Dal canto suo il cedente può trattenere le rate già percepite.

La pattuizione di non restituibilità delle rate pagate

Si ricorderà che il comma 1 dell'articolo 1526, cod. civ., prevede in ogni caso il diritto del cedente a un equo compenso. Vero è che il contratto si risolve e la risoluzione ha effetto retroattivo. Tuttavia, per un certo periodo di tempo, la cessionaria ha usato l'azienda e ne ha tratto profitto. Di qui il diritto del cedente a un equo compenso. Considerato che la cessione sfuma per l'inadempimento dell'acquirente, è come se l'equo compenso remunerasse un mero affitto dell'azienda, che si è protratto dal momento della consegna delle chiavi al momento della restituzione dell'azienda.

Si tratta poi, di volta in volta, di quantificare l'equo compenso spettante al venditore. Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano appena illustrato⁸, il prezzo complessivo pattuito per la cessione era di 55.000 euro e l'acquirente aveva provveduto a pagare nel corso del tempo 24.500 euro. Il giudice milanese ritiene che quest'ultimo importo rappresenti, in modo corretto, l'equo compenso spettante al cedente, considerando che si tratta di 680,55 euro mensili, ossia di una somma ragionevole rispetto al periodo nel quale la cessionaria ha esercitato in proprio l'azienda cedutale, traendone direttamente i relativi profitti. Come si può notare, dal punto di vista economico è come se il contratto di cessione di azienda si tramutasse - a seguito della risoluzione - in un contratto di mero affitto dell'azienda.

L'articolo 1526, cod. civ., specifica che *"qualora sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta"* (articolo 1526, comma 2, cod. civ.). La regola per cui le rate versate devono essere restituite può dunque essere derogata dal contratto, il quale può prevedere che il venditore possa trattenerle. Se però le rate appaiono sproporzionate rispetto al godimento del bene di cui ha usufruito il compratore, l'importo può essere ridotto e il venditore può essere condannato a restituire una parte delle somme già incassate. Si tratta di una disposizione che ricorda quella sulla riduzione ad equità della penale eccessiva: *"la penale può essere diminuita equamente dal giudice ... se l'ammontare della penale è manifestamente eccessivo"* (articolo 1384, cod. civ.).

Nell'ambito della vendita con riserva di proprietà, la disposizione può trovare applicazione quando il numero delle rate da pagare è basso e l'importo delle medesime è alto. Due esempi consentono di comprendere bene il senso della disposizione:

- si ipotizzi che il prezzo di cessione sia di 100.000 euro da pagarsi in 10 rate mensili, ciascuna da 10.000 euro. Se vengono pagate 9 rate e non viene pagata la decima, il cedente potrebbe ottenere la restituzione dell'azienda e (in presenza della clausola che consente la ritenzione delle rate) non restituire nulla all'acquirente. In questo modo il cedente si arricchirebbe, perché - per il solo fatto di non avere avuto il godimento dell'azienda per 9 mesi - percepisce la quasi totalità del prezzo convenuto per la cessione;
- si immagini ora il diverso caso in cui il prezzo di cessione sia il medesimo (100.000 euro), ma da pagarsi in 100 rate mensili, ciascuna di 1.000 euro. Si ipotizzi altresì che l'acquirente smetta di pagare dopo la nona rata. In questo caso il venditore potrebbe trattenere solo 9.000 euro per i 9 mesi di mancato godimento dell'azienda.

Come si può notare, nel primo caso il beneficio per il venditore è enorme. Se il giudice lo reputa eccessivo, il comma 2 dell'articolo 1526, cod. civ., gli consente di ridurre l'indennità convenuta.

Riferimenti normativi

articoli 1384, 1455, 1458, 1523, 1525, 1526, 2555, 2556 e 2557, cod. civ.

⁸ Tribunale di Milano, 6 agosto 2018, in giurisprudenzadelleimprese.it.

Scadenze del mese di marzo

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 1° marzo 2023 al 31 marzo 2023, 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.

mercoledì 15 marzo

Fatturazione differita

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

Registrazione dei corrispettivi

Entro oggi le Associazioni sportive dilettantistiche, associazioni senza scopo di lucro che hanno effettuato l'opzione per il regime fiscale agevolato di cui all'art. 1 della L. n. 398/1991, devono provvedere all'annotazione, anche con unica registrazione, dell'ammontare dei corrispettivi e di qualsiasi provento conseguito nell'esercizio di attività commerciali, con riferimento al mese precedente.

Registrazione corrispettivi Associazioni senza scopo di lucro in regime agevolato

Le Associazioni sportive dilettantistiche, associazioni senza scopo di lucro e associazioni pro loco che hanno effettuato l'opzione per il regime fiscale agevolato di cui all'art. 1 della L. n. 398/1991, devono provvedere all'annotazione, anche con unica registrazione, dell'ammontare dei corrispettivi e di qualsiasi provento conseguito nell'esercizio di attività commerciali, con riferimento al mese precedente.

giovedì 16 marzo

Ritenute condomini

I condomini sostituti d'imposta devono versare entro oggi le ritenute del 4% operate sui corrispettivi erogati nel mese precedente, per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa.

Iva periodica

I contribuenti Iva mensili devono versare entro oggi l'imposta dovuta rispettivamente per il mese di febbraio utilizzando il modello F24 con modalità telematiche e codice tributo 6002. I soggetti che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità versano oggi l'imposta relativa al secondo mese precedente.

Ritenute

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

- 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;
- sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto.

ACCISE

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

Tassa CCGG

Scade oggi il termine per il versamento della Tassa annuale di Concessione Governativa per la vicenda dei libri sociali.

Dichiarazione precompilate

Scade oggi il termine per i soggetti obbligati di comunicare all'Agenda delle Entrate i dati per la redazione delle dichiarazioni precompilate.

lunedì 20 marzo

Dichiarazione periodica Conai

Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di novembre, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.

lunedì 27 marzo

Intrastat

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

venerdì 31 marzo

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 febbraio.

Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione

Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01.03.2023.

Intra 12

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 gennaio.



TeamSystem Studio Cloud

Esperienza digitale per Commercialisti e Consulenti del lavoro

La soluzione per innovare
e far crescere il business del Professionista.
Una piattaforma collaborativa, sicura, mobile e in cloud.

Per info: www.teamsystem.com/teamsystem-studio-cloud

TEAMSYSTEM REVIEW

Redazione:

 **Euroconference**
Editoria

Editrice TeamSystem

Sede: Via Sandro Pertini, 88 - 61122 Pesaro

Direttore Responsabile: Sergio Pellegrino

Reg. Trib. Pesaro n° 426/96

S.E. o O.

Riproduzione vietata