

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Operazioni straordinarie. I fabbricati asserviti al terreno fuori dalla base imponibile

Gli immobili rurali sfuggono alla sostitutiva

Escluso anche il Registro - Pagano invece le unità slegate dal fondo

Gian Paolo Tosoni

Si sbloccano le operazioni di trasformazione in società semplice di società commerciali, proprietarie di terreni agricoli affittati, dopo che la circolare dell'agenzia delle Entrate 37/E ha escluso dalla base imponibile i fabbricati rurali. Il paragrafo 11 precisa infatti che ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dovuta con riferimento alle

applicano le medesime disposizioni della assegnazione o cessione.

Il valore così determinato, in base all'articolo 1, comma 117 della medesima legge, confrontato con il costo fiscalmente riconosciuto del terreno (sostanzialmente il prezzo di acquisto più gli oneri accessori), determina la plusvalenza tassabile con l'imposta sostitutiva del 8/10,5 per cento. Inoltre il valore normale determinato con i predetti criteri catastali viene assunto anche ai fini della determinazione dell'imposta di registro per le procedure di cessione/assegnazione ai soci.

La rendita

Per i terreni agricoli vi era il dubbio se ai fini del calcolo del valore normale utilizzando i coefficienti catastali, dovesse essere considerata anche la rendita dei fabbricati rurali. La base imponibile sarebbe stata in molti casi ben più elevata, ma sarebbe stato sbagliato.

Infatti come ricorda l'agenzia delle Entrate il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, mentre la rendita catastale attribuita al fabbricato rurale costituisce un elemento indicativo della potenzialità reddituale del fabbricato considerato autonomamente (in pratica la si usa per Imu e Tasi).

La rendita catastale del fabbricato assume autonomia rilevante fiscale solo nel caso in cui vengano a mancare i

requisiti di ruralità (articolo 9, del D.l. 557/1993). Tale principio era già stato espresso dall'agenzia delle Entrate con la circolare 50 del 20 marzo 2000.

Il valore catastale

Quindi l'imposta sostitutiva come pure l'imposta di registro, quando dovuta, devono essere determinate assumendo il solo valore catastale dei terreni agricoli. Ovviamente

tale valutazione deve essere applicata a condizione che il fabbricato sia strumentalmente funzionale alle necessità del fondo e venga assegnato o ceduto unitamente al terreno cui il fabbricato è asservito. Nella trasformazione in società semplice tale inclusione è automatica.

Il caso particolare

Al riguardo sono frequenti anche le società proprietarie di soli fabbricati rurali associati a modeste superfici di terreni, specialmente nel settore dell'allevamento intensivo. In questi ultimi casi il fabbricato esprime un valore autonomo non essendo asservito al terreno e quindi ai fini della assegnazione/cessione/trasformazione, si deve considerare la rendita catastale dei fabbricati rurali. Si pone il problema di quale possa essere la superficie di terreno minima al fine di poter sostenere che il fabbricato rurale sia asservito al terreno e non il contrario. Per le società proprietarie di fabbricati destinati all'allevamento si potrebbe far riferimento alla norma che fissava i requisiti di ruralità prima delle modifiche introdotte con il D.l. 159/2007; il fabbricato era rurale se asservito al terreno quando questo fosse sufficiente a produrre almeno un quarto dei mangimi necessari per gli animali allevati.

Si ricorda che le costruzioni rurali sono quelle censite in Catasto nella categoria D 10 con annotazione ad hoc.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Valore catastale

- Per determinare il valore catastale dei terreni agricoli il primo dato utile è il reddito dominicale rilevabile da visure, o dal modello 730 quadro RA, o dal modello Unico Persone Fisiche (quadro RA). Il reddito dominicale va rivalutato del 25% e poi moltiplicato per 75 in caso di terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali, o per 135 in caso di altri terreni agricoli.
- In sintesi:
 - per i terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali: reddito dominicale x 1,25 x 75;
 - per gli altri terreni agricoli: reddito dominicale x 1,25 x 135

In...

DIGITALE

500mila fatture elettroniche

Oltre 500 mila fatture elettroniche emesse e più di 65 mila imprese utilizzatrici. È il bilancio del servizio gratuito di fatturazione elettronica di Unioncamere, a distanza di un anno e mezzo dall'introduzione dell'obbligo per tutte le Pubbliche amministrazioni di ricevere fatture solo in formato elettronico.

PREMI

Freshfields, vince Andrea Casasco

È Andrea Casasco il vincitore del premio Freshfields 2016, la competizione annuale che premia i migliori laureati in giurisprudenza e futuri avvocati nell'ambito del diritto commerciale e/o internazionale. Il secondo gradino della graduatoria è toccato pari merito ad Andrea Cristina Tassoni e Luigimaria Riccardi. Terzo classificato Damiano Alessandri. La giuria, presieduta da Maria Beatrice Deli, era composta da legali d'impresa, rappresentanti de Il Sole 24 Ore e di Guida al Diritto e soci Freshfields.

BRESCIA

Domani seminario sulla compliance

Il 28 settembre, organizzato dall'università degli studi di Brescia (dipartimento di Giurisprudenza), si svolgerà dalle 14,30 alle 18,30 presso Palazzo Calini ai Fiumi in via San Faustino 41 / via Battaglie 58 un seminario sulla compliance delle imprese italiane. Presiede e apre i lavori Alessandro Bernasconi, ordinario di procedura penale nella locale università.

Immobili. Le massime dei notai del Triveneto

Società semplici legittimate a svolgere la mera gestione

Angelo Busani

Nell'ambito delle nuove massime di diritto societario, di recente pubblicate dal Comitato notarile Triveneto, hanno spiccato (alla luce della prossima scadenza della legge agevolativa per la trasformazione delle società commerciali immobiliari in società semplici) quelle che ineriscono all'attività di gestione di immobili svolta da una società nonché l'oggetto sociale della società semplice.

Quanto all'attività di gestione di immobili quale oggetto sociale, la nuova massima n. Gau del Triveneto precisa che l'espressione "attività di gestione di beni" è ambigua e priva di uno specifico significato tecnico-giuridico.

In concreto, infatti, la gestione di beni può essere svolta da più persone con modalità tali da configurare alternativamente:

- un'attività commerciale, qualora sia esercitata in maniera "economica" e caratteristiche "industriali", e cioè con modalità più o meno complesse che comunque presuppongano l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione (si pensi a una società di locazione di appartamenti-vacanze);
- un'attività non commerciale (ma pur sempre un'attività economica, finalizzata a conseguire un utile) qualora sia svolta senza necessità di coordinamento di mezzi della produzione e in assenza di qualsiasi organizzazione di tipo industriale (è il caso di una società proprietaria di una o più unità immobiliari destinate a essere locate in maniera stabile, senza che siano erogati servizi accessori);
- una mera comunione di go-

dimento, qualora sui beni gestiti non sia impresso il vincolo negoziale di destinazione produttivo/economico tipico del contratto di società (la cui sussistenza esclude l'applicazione della disciplina sulla comunione di godimento e, in particolare, esclude la facoltà per i comproprietari di utilizzare personalmente i beni e di disporne liberamente pro-quota).

Nella prima ipotesi (e cioè quando si configura un'attività commerciale), l'attività di gestione di beni può costituire l'oggetto sociale solo di società commerciali, e cioè di Snc, Sas, Srl e Spa;

LA PRECISAZIONE

È legittima la costituzione di realtà con oggetto sociale: attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali

nella seconda ipotesi (quella in cui non vi è un'attività definibile come "commerciale") l'attività di gestione di beni può costituire l'oggetto sociale anche di una società semplice; mentre nell'ultima ipotesi, si tratta di un'attività (quella di mero godimento) che non può costituire l'oggetto di alcun tipo di società.

Venendo poi all'oggetto sociale della società semplice, la nuova massima n. Oan sancisce che è legittima la costituzione di società semplici che abbiano quale oggetto sociale "l'attività di gestione di immobili, mobili registrati e partecipazioni sociali", senz'altro aggiungere. In tal caso, infatti, questo oggetto, per quanto

astrattamente ampio, non può essere inteso come limitato a quanto consentito alle società semplici dalla combinazione degli articoli 2247, 2248 e 2249 del Codice civile, e cioè all'esercizio in comune di un'attività economica non commerciale allo scopo di dividerne gli utili. Così limitata, l'attività di gestione di beni:

- è un'attività che rientra tra quelle esercitabili sotto forma societaria;
- si differenzia dalla comunione di godimento in quanto, imprimendo un vincolo "produttivo" ed "economico" ai beni gestiti, li sottrae all'uso diretto e personale dei soci e li rende da essi inalienabili e indisponibili (si tratta quindi di una situazione incompatibile con le regole della comunione ordinaria, dettate dagli articoli 1102 e 1103 del codice civile, in tema di uso della cosa comune da parte dei comproprietari e in tema di atti di disposizione della propria quota da parte del comproprietario);
- non può essere svolta in maniera "industriale" e cioè mediante l'utilizzo e il coordinamento di uno o più mezzi della produzione.

I notai triveneti suffragano la loro argomentazione rilevando che in una pluralità di recenti norme (la legge 49/1997; la legge 448/2001; la legge 296/2006; la legge 244/2007; e la legge 208/2015) si afferma la legittimità della trasformazione di una società commerciale in una società semplice di mera gestione e che questo evidenzia come il legislatore, a distanza di tempo e con una scelta di sistema, abbia ritenuto conforme all'ordinamento che le società semplici svolgano tale attività.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bernoni
Grant Thornton
An instinct for growth™

In collaborazione con:

Il Sole 24 ORE

GOOD ENERGY AWARD 2016 - 7ª edizione
PREMIO ALL'INNOVAZIONE ENERGETICA E ALL'UTILIZZO RESPONSABILE, EFFICIENTE E SOSTENIBILE DELL'ENERGIA

In occasione del 16° Italian Energy Summit del Sole 24 ORE

Bernoni Grant Thornton e Il Sole 24 ORE hanno il piacere di comunicare i vincitori della settima edizione di Good Energy Award, il premio nato per conferire un riconoscimento alle imprese italiane che hanno saputo utilizzare i fattori di risparmio e di efficienza energetica come presupposti per lo sviluppo e la competitività, investendo in un mercato nuovo o non tradizionale in modo responsabile verso l'ambiente l'economia e il territorio.

La cerimonia di premiazione si è tenuta lunedì 26 settembre nella prestigiosa sede del Gruppo 24 ORE, in occasione del 16° Italian Energy Summit.



HANNO RICEVUTO IL PREMIO:

Industria:
LUCAPRINT

Pubblica Amministrazione e Utilities:
ACEA PINEROLESE INDUSTRIALE

Menzione No Profit:
COMITATO GIOVANI DELLA COMMISSIONE NAZIONALE PER L'UNESCO

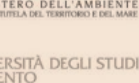
Terziario:
COOP LOMBARDIA

Start Up:
ALMADOM.US

Sponsor:



Con il Patrocinio di:



Per maggiori informazioni: www.eventi.ilssole24ore.com/good-energy-award-2016

Servizio Clienti
Tel. 02 3030.0602
Fax 02 3022.3414
Info@formazione.ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Eventi
Milano - Via Monte Rosa, 91
Milano - Via Tortona, 56 - Mudec Academy
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008

JEAN-MICHEL
BASQUIAT

28, 10, 16
26, 02, 17



MUDEC
Museo della Cultura

MILANO
VIA TORTONA 56
P.TA GENOVA

INFOLINE
02.54917
MUDEC.IT

