

**Norme & Tributi**

# Nuovo bonus prima casa se l'abitazione è inidonea

**Immobiliare**

Sequestro penale, incendio, terremoto e inagibilità le cause ammesse dal Fisco

Ma deve esserci una causa oggettiva altrimenti il beneficio non è applicabile

Angelo Busani

Può acquistare la "prima casa" il contribuente che sia già proprietario di un'abitazione, acquistata con il medesimo beneficio fiscale, nel caso in cui vi sia una «oggettiva ed assoluta inidoneità dell'immobile "preposseduto"... indipendente dalla volontà del contribuente». Lo afferma l'agenzia delle Entrate nel "principio di diritto" 1/2022 del 17 marzo 2022 (con riguardo al caso di un edificio oggetto di sequestro penale e di un decreto di inagibilità) dal quale possono dunque derivarsi due principali considerazioni:

1) l'evidente consolidazione della tesi per la quale, in caso di inidoneità "oggettiva" dell'abitazione prepos-

seduta, il contribuente può avvalersi nuovamente dell'agevolazione, se acquista un'ulteriore abitazione; questa posizione era già stata sostenuta dalle Entrate nella risoluzione 107/E/17 (per il caso di un terremoto) e nella risposta a interpello 956-2920/2021 (incendio);

2) le perduranti implicite chiusure dell'Agenzia sul tema della inidoneità "soggettiva" che, invece, ha avuto una pluralità di riconoscimenti in Cassazione (decisioni 21289/2014, 2278/2016, 27376/2017, 2565, 18098, 19989 e 20300 del 2018, 13118 e 18091 del 2019, 13531/2020, 5051 e 20981 del 2021).

Occorre rammentare che, dopo aver dato luogo a molte decisioni riferite alla legislazione vigente dal 1993 al 1995 (ove l'inidoneità dell'abitazione preposseduta era espressamente contemplata), la questione dell'abitazione divenuta inidonea è rimasta sopita per 15 anni, per poi riemergere con le decisioni di Cassazione 18128/2009 e 100/2010. Analizzando queste decisioni (senza dimenticare quelle che - in non pochi casi - hanno negato l'avvalimento dell'agevolazione ritenendo irrilevante la sopravvenuta inidoneità della prepossidenza: 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017, 8429/2021, 22560

/2021), si può affermare che appare consolidarsi questo orientamento:

1) l'inidoneità della casa preposseduta permette un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza (non acquistata con l'agevolazione "prima casa" e) ubicata nel medesimo Comune nel quale è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;

2) l'inidoneità della casa preposseduta non permette, invece, un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" (derivando la differenza, con il caso del punto precedente, dalla considerazione che la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà, non acquistato con l'agevolazione "prima casa", non impedisce un nuovo acquisto agevolato, mentre lo impedisce la "prepossidenza" di un diritto di nuda proprietà acquistato con l'agevolazione "prima casa");

3) l'inidoneità di cui sopra al punto 1 può essere conseguente sia a fattori soggettivi che a fattori oggettivi di qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, sarebbe ricompresa anche la fattispecie della "inidoneità giuridica" (come indisponibilità per usufrutto o locazione).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Navigazione di alto mare condizione necessaria ai fini dell'esenzione Iva

**Valore aggiunto**

Sulla dichiarazione arriva la rettifica parziale dell'agenzia delle Entrate

Carla Bellieni  
Benedetto Santacroce

Non si fa attendere la precisazione delle Entrate circa l'ambito di applicazione della dichiarazione di alto mare per i servizi di demolizione di navi previsto dall'articolo 8-bis, lettera e), del Dpr 633/1972 anticipata su queste pagine in ineludibile coerenza all'impianto unionale di riferimento («Dichiarazione alto mare per la non imponibilità dei servizi di demolizione»). Con la risposta a interpello n. 120 di ieri, a parziale rettifica dalla risposta n. 97 dell'8 marzo scorso, l'Agenzia precisa infatti che il perimetro applicativo della dichiarazione

di alto mare (i) va individuato in coerenza con la normativa e la giurisprudenza unionali, (ii) resta quello chiarito dalla risoluzione n. 2/E/2017, il cui contenuto viene ribadito con riguardo ai servizi di demolizione relativi alle navi per cui la condizione della navigazione in alto mare è richiesta ai fini dell'esenzione e la dichiarazione telematica introdotta nel nostro ordinamento dal provvedimento N. 151377 del 2021 risulta, quindi, adempimento-presupposto.

Si conferma, in particolare, che: «La condizione per cui la nave deve essere "adibita alla navigazione in alto mare" si riferisce alle navi che effettuano trasporto a pagamento di passeggeri o sono impiegate in attività commerciali, industriali e della pesca, ma non si riferisce alle navi impiegate in operazioni di salvataggio o di assistenza in mare e alle navi adibite alla pesca costiera».

I precedenti di giurisprudenza unionale, da cui gli interventi di prassi prima (risoluzioni n. 2/E/2017 e 6/E/2018) e le modifiche di legge dopo

(con la legge di Bilancio 2021, in particolare), si pronunciano infatti chiaramente sull'articolo 15, n. 4, lettera a) della sesta direttiva (rifuso nell'attuale articolo 148, lettera a) della direttiva Iva), precisando che «nonostante talune versioni linguistiche dell'art. 15, n. 4, lett. a), della sesta direttiva si prestino ad interpretazioni discordanti (...) emerge che le disposizioni di tale articolo mirano ad esentare dall'Iva, a determinate condizioni, le cessioni di beni destinati all'approvvigionamento delle navi. L'applicazione del criterio della navigazione d'alto mare non consente l'esenzione per molte navi adibite alla navigazione in mare che esercitano attività commerciali, industriali o della pesca, se queste attività non sono svolte in alto mare. Se si dovesse intendere che tale disposizione non riguarda soltanto le navi adibite alla navigazione d'alto mare, il n. 4, lett. b), del medesimo articolo, che prevede anch'esso un'esenzione del genere per le navi adibite alla pesca costiera, sarebbe superfluo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Via libera alla separazione di attività anche per riqualificazione immobili

**Fondi immobiliari**

La scelta è possibile non solo con riferimento a locazioni abitative e strumentali

Alessandro Germani

Per un fondo immobiliare è consentita la separazione d'attività non solo con riferimento alle locazioni abitative e strumentali, ma anche al comparto degli immobili assoggettati a sviluppo e riqualificazione. E questa la risposta dell'agenzia delle Entrate n. 123 di ieri.

Alfa è una società di gestione di un fondo d'investimento alternativo immobiliare Beta, che ha acquisito un portafoglio di immobili dal Fondo Gamma, gestito sempre da Alfa. In

questo portafoglio ci sono immobili oggetto di un piano di riqualificazione che prevede opere di bonifica, rimozione amianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, iscritti nella categoria catastale transitoria F4. Il Fondo Beta acquirente proseguirà tali attività iniziate dal fondo Gamma. Si vorrebbe quindi separare così le attività:

- locazione di immobile abitativo (esente);
- locazione di immobile strumentale (imponibile);
- sviluppo e riqualificazione di immobili in vista della loro cessione.

La risposta delle Entrate è positiva. La norma della separazione delle attività (articolo 36, comma 3, del Dpr 633/72) consente di separare le attività per evitare di essere incisi dal pro rata di detrazione. E prevede espressamente di separare l'ambito delle locazioni e cessioni abitative (quindi esenti, per il cui pro rata è ridotto) da

quello delle locazioni e cessioni strumentali (imponibili, con pro rata pieno). La circolare 19/E/18 sul Gruppo Iva ha chiarito che il codice Ateco è solo uno dei criteri con cui è possibile procedere alla separazione. In ambito immobiliare, poi, la separazione non si basa solo sul regime Iva, ma anche sulla categoria catastale del fabbricato (risposte n. 608/20 e 220/21). Ben venga quindi la separazione fra immobili strumentali e abitativi e immobili accatastati provvisoriamente in F4, da riconvertire ad uso residenziale, alla stregua di quanto consentito ad un fondo pensione in relazione all'attività di valorizzazione degli immobili rispetto a quella di compravendita degli stessi (risposta n. 471/21). Fra quelli oggetto di riconversione, poi, quelli che saranno locati prima di essere venduti dovranno essere imputati a una delle attività separate in base a criteri oggettivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**NT+DIRITTO**  
**Esame d'avvocato: il caso di civile, responsabilità da cose in custodia**  
di Patrizia Cianni  
La responsabilità ex art. 2051 Cc ha natura oggettiva e discende dall'accer-

tamento del rapporto causale fra cosa in custodia e danno.  
di Patrizia Cianni  
La versione integrale dell'articolo su: [ntplusdiritto.ilsole24ore.com](http://ntplusdiritto.ilsole24ore.com)

## Nel bilancio informazioni per merito del status di Ets

**Terzo settore**

I commercialisti illustrano i criteri per rendicontare le attività svolte

Jessica Pettinacci  
Gabriele Sepio

Bilanci come benchmark degli enti del Terzo settore anche per gli adempimenti civilistici e fiscali. Con il volume pubblicato dal Consiglio nazionale dottori commercialisti ed esperti contabili (Cndcec) e Fondazione Nazionale dei Commercialisti arriva l'aggiornamento sullo stato dell'arte della disciplina contabile degli enti del Terzo settore (Ets). Si chiude, infatti, il cerchio sull'attività di analisi condotta dal Cndcec, a valle sia delle novità recate dal Dm 5 marzo 2020 (recante i modelli di bilancio degli Ets) che del principio contabile Oic 35, pubblicato lo scorso febbraio.

Diversi gli aspetti su cui interviene il documento che confermano il ruolo che il bilancio assume nel Terzo settore quale strumento di rendicontazione e informazione. Quest'ultimo diventa, dunque, punto di riferimento non solo dal punto di vista tecnico-contabile ma anche civilistico, per alcuni rilevanti adempimenti previsti dal Codice del Terzo settore (Dlgs 117/2017 o Cts). Si pensi, ad esempio, al tema legato alle attività diverse da quelle di interesse generale di cui all'articolo 6 del Cts. Proprio dal bilancio potrà, infatti, verificarsi il rispetto dei limiti di secondarietà, secondo i criteri fissati dal Dm 107/2021. Ciò in quanto, ove lo stesso sia redatto secondo la modulistica di cui al citato Dm 5 marzo 2020, l'ente potrà agevolmente effettuare il test di raffronto tra entrate/costi complessivi e ricavi, posto che quelli da attività diverse sono iscritte nell'apposita area B del rendiconto gestionale. Ma non solo. Nei bilanci del Terzo settore trova, per la prima volta, ingresso in maniera compiuta l'imputazione dei costi e proventi figurativi, centrali per la valorizzazione contabile del volontariato. Prova ne è la possibilità per gli enti di darne espressa indicazione a piè del rendiconto gestionale ovvero, per gli Ets con ricavi non superiori a 220mila euro annui, a piè del rendiconto per cassa. Ai fini fiscali, proprio dalla rappresentazione contabile contenuta in bilancio potrà effettuarsi il test di cui all'articolo 79 del Cts, volto a qualificare come commerciale o meno le attività svolte nonché la natura dell'ente nel suo complesso.

Nello stesso senso, i bilanci consentiranno ad organizzazioni di volontariato (Odv) e associazioni di promozione sociale (Aps) la verifica in ordine all'accesso o meno al regime forfetario di cui all'articolo 86 del Cts, non ancora operativo ma comunque subordinato al rispetto del plafond dei 130mila euro di entrate annue da attività commerciali. Ulteriore aspetto che viene chiarito riguarda, poi, la riclassificazione dei bilanci 2020 secondo gli schemi di cui al Dm 5 marzo 2020. Come ribadito anche dall'Oic 35, per evitare qualsiasi aggravio per gli enti, si conferma la possibilità di non presentare il bilancio comparativo. Si tratta, dunque, di chiarimenti rilevanti, specie per quelle realtà, quali Onlus, Odv e Aps che, in quanto Ets di diritto nel periodo transitorio, saranno tenute ad adottare da quest'anno gli schemi ministeriali per la redazione del bilancio 2021.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Esterometro verso il v... degli importi bagatellari

**Adempimenti**

Vanno integrati i codici per caricare documenti attualmente incompatibili

Raffaele Rizzardi

Il rinvio al 1° luglio 2022 dell'esterometro tramite sistema di interscambio è il chiaro sintomo dell'esistenza di alcuni importanti aspetti operativi che sono ancora da chiarire. Iniziamo con l'acquisto di servizi, per i quali il tipo documento è il TD17 - integrazione (da Ue)/autofattura (da extraUe) per acquisto servizi dall'estero. Facciamo l'esempio del pernottamento in un albergo in Germania o della consumazione in un ristorante svizzero: la tipologia dell'Iva è nell'articolo 7-quater, cui corrisponde il codice N2.1 - non soggette articoli da 7 a 7-septies Dpr 633/72.

Ma se andiamo alla "Guida alla compilazione delle fatture elettroniche e dell'esterometro", edita dall'agenzia delle Entrate, scopriamo che il codice N2.1 è previsto solo per le fatture emesse e non per quelle ricevute. E questo spiega le segnalazioni di alcuni lettori, come quella che il loro programma non consente ancora di inviare file per questi acquisti senza Iva.

Lo stesso discorso vale per gli acquisti di beni, come un rifornimento all'estero di carburante, dove il codice Iva sarebbe lo stesso, in quanto l'esclusione territoriale per i beni è nell'articolo 7-bis, mentre, oltre al vincolo relativo alle operazioni attive, manca un tipo documento idoneo, in quanto la cessione con consegna all'estero non è un acquisto intracomunitario di beni (TD10) né una importazione rilevante con la bolletta doganale, che esonera dalla compilazione dell'esterometro. Queste difficoltà operative dovrebbero far riflettere sull'effettiva utilità dell'esterometro per importi bagatellari.

In relazione a una delle prime versioni di questo documento, ci eravamo interrogati sulla rilevanza del "caffè bevuto a Lugano", per non dire della impossibilità di compila-

zione dell'esterometro in assenza di un documento analogo a una fattura. Prova ne sia che l'esterometro del secondo semestre di quest'anno sarà attivato solo caricando i dati con il tracciato della fattura elettronica. Gli acquisti di minore entità non sono certo documentati, in nessuna parte del mondo, con una fattura commerciale, da cui si possa desumere l'esatta denominazione del prestatore del servizio, con i suoi dati di identificazione fiscale ed una adeguata descrizione dell'operazione. All'epoca venne introdotto un importo minimo di 500 euro per operazione, poi portato a mille. Ma in una successiva versione di questa confusa normativa, il limite di mille euro viene riferito all'elenco periodico, azzerando di fatto l'importo minimo della singola operazione.

Se leggiamo la disposizione vigente dal 1° luglio prossimo, che è stata introdotta dalla legge di Bilancio, vediamo che per le operazioni passive si parla di inserimento delle informazioni entro il quindicesimo

**È inoltre necessario che venga qualificato esattamente il documento per le operazioni passive**

giorno del mese successivo a quello di ricevimento del "documento" comprovante l'operazione o di effettuazione dell'operazione.

Non si dice "fattura" e quindi anche la ricevuta fiscale di un albergo estero dovrebbe essere caricata nel sistema. Non dimentichiamo infine che l'attuale sistema di interscambio opera solo in euro, e che quindi i documenti in valuta devono essere anche convertiti.

Queste considerazioni devono portare entro la fine di giugno - auspicando l'entrata in vigore dell'esterometro Sdi dal giorno successivo a:

- 1) integrare i codici da utilizzare per caricare documenti ora incompatibili con l'immissione dei dati;
- 2) qualificare esattamente il "documento" da inserire per le operazioni passive;
- 3) comunque circoscrivere a importi significativi le informazioni richieste.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Telefisco Advanced, pronti i nuovi video

**Telefisco 2022**

Approfondimenti su Tuir, accertamento e Terzo settore

L'operazione Telefisco Advanced continua. Sono, infatti, disponibili i primi tre webinar di approfondimento del mese di marzo garantiti dalla formula che è legata a Telefisco 2022.

In questo caso si tratta dei video di Marco Cramarossa su «Ristretta base partecipativa ed estesa presunzione giurisprudenziale» per il Modulo Accertamento e riscossione; del video di Maurizio Postal, Matteo Pozzoli e Gabriele Sepio su «Rendicontazione e bilanci per gli enti del Terzo settore» per il Modulo Terzo settore e del video di Giorgio Gavelli su «La cessione dei crediti in edilizia dopo il decreto Sostegni Ter» per il Modulo Tuir. Nei prossimi giorni saranno disponibili i video di marzo per i moduli Iva, Revisione legale e Contenzioso.

In generale, va ricordato che è possibile ancora acquistare le formule Telefisco Plus e Advanced. Te-

lefisco Plus, al costo di 29,99 euro, dà la possibilità di seguire i lavori in differita, maturando 8 crediti; accedere a un webinar con 8 relazioni ulteriori (che assicura altri 3 crediti per commercialisti, consulenti del lavoro e tributaristi Ancot e Int); ottenere la dispensa con relazioni e slide riassuntive in formato digitale.

Telefisco Advanced, è la formula più ricca del 2022. Al costo di 49,98 euro dà un ventaglio di opportunità, a partire da quella di seguire i lavori di Telefisco in differita e le relazioni aggiuntive e di ottenere 11 crediti formativi, secondo le regole previste anche per chi ha acquistato la formula di Telefisco Plus. Inoltre consente di avere l'abbonamento gratuito per tre mesi a un Modulo 24 verticale scelto fra Iva, Tuir, Accertamento e riscossione, Contenzioso tributario, Revisione legale e Terzo settore e la possibilità di accedere a tre video di aggiornamento sulle materie dell'area prescelta in febbraio, marzo e aprile.

Va ricordato, infine, che per tutti sono consultabili nel Forum dedicato ai chiarimenti (sempre sul minisito) le risposte degli esperti del Sole 24 Ore ai quesiti dei partecipanti.

[www.ilsole24ore.com/telefisco](http://www.ilsole24ore.com/telefisco)  
Per informazioni e acquisti

© RIPRODUZIONE RISERVATA