

La dichiarazione Imu niente proroga per gli enti non commerciali

IMMOBILI

Nell'emendamento di conversione del decreto Crescita non citati gli Enc

Possibile il ravvedimento entro il 29 settembre con sanzione ridotta

Marco Magrini
Benedetto Santacroce

Il nuovo termine di scadenza al 31 dicembre in materia di dichiarazione Imu-Tasi, stabilito dalla conversione del decreto n. 34/2019 (Crescita) ad opera della legge 58/2019, non contempla gli enti non commerciali (Enc) privati e pubblici, stante lo specifico richiamo normativo. Infatti, dopo il recepimento della modifica (articolo 3-ter del Dl crescita), i sog-

getti passivi devono presentare entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta delle dichiarazioni Imu (articolo 13, comma 12-ter, primo periodo, del Dl 201/2011) e Tasi (articolo 1, comma 684, legge 147/2013), utilizzando il modello approvato con il Dm 30 ottobre 2012 (articolo 9, comma 6, del Dlgs 23/2011). Per la generalità dei contribuenti la presentazione telematica delle dichiarazioni Imu-Tasi, secondo tale modulistica è facoltativa (articolo 1, comma 720, legge 147/2013). Per gli Enc le regole di dichiarazione sono invece diverse dal momento che l'articolo 1, comma 719, della legge di Stabilità 2014, ha previsto che ai fini Imu-Tasi gli Enc presentano la dichiarazione solo in via telematica entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono

intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (articolo 5, Dm 26 giugno 2014). L'emendamento di conversione del decreto Crescita non ha modificato queste norme, con la conseguenza di lasciare il termine della presentazione della dichiarazione Imu-Tasi degli Enc al 30 giugno e quindi, per l'anno 2018, al 1° luglio 2019. Probabilmente si tratta di un'involontaria omissione, dal momento che non paiono sussistere motivazioni a sostegno laddove si trattasse di effettiva scelta, ma la questione per questi soggetti non è di poco conto. La funzione della dichiarazione per gli Enc è essenziale per dichiarare gli immobili utilizzati in parte in attività che possono garantire l'esenzione dall'imposta in tutto o in parte, in base all'articolo 91-bis del Dl 1/2012 e al Dm attuativo 200/2012: solo con tale modalità può essere fornita dimostrazione dell'esistenza dell'esenzione parziale e/o totale di anno in

GIOVEDÌ 18 LUGLIO A ROMA
Terzo settore, convegno del «Sole»

Il nuovo Registro unico nazionale del Terzo settore sotto la lente nel convegno organizzato da «Il Sole 24 Ore» (Guida al Diritto), in collaborazione con la Regione Lazio, in programma dal 18 luglio a Roma, dalle ore 9.30 alle 13.30, presso la Regione Lazio (via Rosa Raimondi Garibaldi 7). L'incontro, a cui prenderanno parte numerosi esperti del non profit, sarà aperto e chiuso da Gabriele Sepio, avvocato e componente del Consiglio nazionale del Terzo settore.

altro. In attesa di interventi del legislatore e/o di chiarimenti ufficiali, coloro che confidavano nel nuovo termine di scadenza del 31 dicembre 2019 e, di fatto, hanno omesso la presentazione della dichiarazione per il 2018 entro il 1° luglio scorso, potranno provvedere entro il 29 settembre 2019 (90 giorni dalla scadenza) versando la sanzione ridotta di euro 5,00 (1/10 di euro 51,00 sanzione base in presenza di imposta regolarmente assolta), per evitare la definitiva omissione della dichiarazione e quindi potenziali contestazioni sulla spettanza dell'esenzione. Fra l'altro la Cassazione di recente (ad esempio, nell'ordinanza 10124/2019) ha assunto una linea di particolare rigore rispetto all'applicazione delle agevolazioni, che non lascia intravedere un approccio indulgente degli enti impositori in presenza di comportamenti incoerenti con gli obblighi stabiliti dalle norme per l'accesso al beneficio.

La nuda proprietà ceduta non cancella i benefici fiscali

TRASFERIMENTI

L'azienda era stata ricevuta in donazione. Occorre continuare l'attività

Angelo Busani

Non decade dal beneficio fiscale, se prosegue l'attività d'impresa, il contribuente che aliena la nuda proprietà di un'azienda ricevuta in donazione, da meno di cinque anni, con un atto non assoggettato a imposta di donazione in quanto ricorrevano i presupposti per l'applicazione dell'agevolazione di cui all'articolo 3, comma 4-ter, Dlgs 346/1990: lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 231 del 12 luglio 2019. L'agevolazione è infatti subordinata, tra l'altro, al fatto che il donatario «proseguiva l'esercizio dell'attività d'impresa... per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data» della ricevuta donazione; e il problema affrontato nel documento dell'agenzia era appunto se l'alienazione del diritto di nuda proprietà dell'azienda ricevuta in donazione comportasse la decadenza dal beneficio. Per l'agenzia se l'alienante si riserva l'usufrutto mantiene il potere di gestione dell'impresa e, quindi, se effettivamente prosegue l'attività d'impresa, non incorre nella perdita del beneficio fiscale.

«In questo caso, quindi, mancherebbe «uno dei presupposti necessari, vale a dire la prosecuzione dell'esercizio dell'attività dell'impresa per i cinque anni successivi al trasferimento». Il ragionamento non è granché condivisibile in quanto la prosecuzione dell'attività d'impresa da parte del donatario può sussistere a prescindere dalla natura del diritto che gli è donato: non è escluso, infatti, che il nudo proprietario dell'azienda possa proseguire l'attività d'impresa (ad esempio, in forza di un comodato o di un affitto, concessi dall'usufruttuario). Inoltre, essendo scontato che il conferimento in società dell'azienda donata da parte del donatario non provoca la decadenza dall'agevolazione in commento (risoluzione 341/E/2007) ed essendo ovvio che, una volta conferita l'azienda, l'attività d'impresa è svolta non più dal conferente, ma dalla società conferitaria, ne consegue che la donazione di azienda può probabilmente essere oggetto di applicazione del beneficio fiscale: • anche se è donata un'azienda non funzionante (e quindi senza che nessuno vi svolgesse attività d'impresa), a patto che poi il donatario la faccia funzionare; • anche se la prosecuzione dell'attività d'impresa sia posta in essere solo da taluno di una pluralità di co-donatari; • anche se a proseguire l'attività d'impresa sia un soggetto terzo rispetto al donatario (ad esempio, in forza di un contratto di affitto dell'azienda donata). Scopo del legislatore è stato infatti evitare che la trasmissione intergenerazionale dell'azienda compromettesse l'esercizio dell'attività d'impresa: quando quest'attività continua, non vi dovrebbero essere problemi ad interpretare con adeguata larghezza il testo legislativo.

La cedolare secca si applica anche per le foresterie

CTR EMILIA ROMAGNA

Se il contribuente è persona fisica e l'unità è locata a fini abitativi

Saverio Fossati

Cedolare affitti anche quando l'inquilino è una società. La Ctr Emilia Romagna (sentenza 1236/2019, relatore Lorella Fregnani) supera il tabù delle Entrate con una lettura lineare della norma e apre l'agevolazione a chi affitta foresterie. La pronuncia, segnalata da Confedilizia, non è la prima a vedere con-

trapposti giudici tributari emiliani e agenzia delle Entrate (si veda la precedente sentenza 470/03/14 della Ctp Reggio Emilia e «Il Sole 24 Ore» del 5 novembre 2014) ma sinora l'agenzia ha tenuto duro sull'interpretazione restrittiva: in una faq del 20 gennaio 2015 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 gennaio 2015), di fatto una fotocopia della circolare 26/2011, spiegava che «(...) sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti».

La decisione della Ctr è proprio la conseguenza di quella prima sentenza della Ctp Reggio Emilia, che è stata appellata dall'agenzia nel 2015 e ora conferma la tesi del contribuente. La vicenda era nata sul mancato rimborso dell'imposta di registro per un contratto di locazione sul quale il contribuente riteneva andasse applicata la cedolare secca al posto di Irpef, bollo e registro: dato che Sirio si rifiutava di registrare telematicamente la locazione, il locatore era stato costretto a pagare le imposte. La situazione era chiara: mentre il locatore era una persona fisica che agiva non in esercizio d'impresa (come vuole il Dlgs

23/2011, istitutivo della cedolare), il locatario era un'impresa che stipulava una locazione abitativa a scopo foresteria per i suoi dipendenti. Il ragionamento della Ctp, confermato integralmente dalla Ctr, fa riferimento al dettato della norma, che detta requisiti per il locatore (persona fisica non imprenditrice) e per la destinazione (abitativa) dell'immobile ma nulla dice circa il locatore, che quindi può ben essere una persona giuridica o un ente senza personalità. Infatti la Ctr afferma che l'ulteriore requisito invocato dalle Entrate (cioè che anche il locatario debba essere una persona fisica) non è previsto da nessuna norma. La possibilità di una locazione

abitativa (nel contratto era specificato che si trattava di una destinazione a foresteria) da parte di un locatore che non sia persona fisica è quindi, per i giudici tributari, contemplata dalla normativa vigente. «Si tratta - rileva Confedilizia - di una nuova importante conferma dell'unica interpretazione conforme alla lettera e allo spirito della legge, che la nostra Confederazione ha sostenuto sin dall'istituzione della cedolare. Auspichiamo che l'agenzia delle Entrate riveda al più presto la sua posizione, così ponendo fine a un inutile contenzioso ed evitando ulteriori spese ai cittadini interessati».



#OrientaProfessioni
Scopri con Il Sole 24 ORE le figure professionali del futuro.

OGNI LUNEDÌ CON IL SOLE 24 ORE L'APPROFONDIMENTO SULLE PROFESSIONI EMERGENTI TRA NUOVE NORME E SPINTA DIGITALE.

Una nuova serie per investire sul futuro. Quali sono le specializzazioni vincenti? Quali i settori in crescita per neolaureati e giovani professionisti nei servizi legali, economici e tecnici? Come si coniugano le competenze tecnologiche con le nuove competenze richieste dalle riforme? Ogni settimana con #OrientaProfessioni focus su un profilo innovativo con l'analisi del mercato lavorativo, della formazione d'accesso, delle attese retributive e di carriera.

Il terzo appuntamento Lunedì 15 luglio: Le frontiere del nuovo welfare.
Così il consulente del lavoro aiuta le aziende a pianificare benefit e percorsi previdenziali.

