

Norme & Tributi

Il focus
Imu e Tasi, tutte le regole per l'acconto di giugno

Mercoledì in edicola a 0,50 €, oltre al prezzo del quotidiano



Bilanci
Il passaggio dagli Ias/Ifrs ai principi nazionali

Gli effetti contabili connessi al passaggio dagli standard internazionali Ias/Ifrs ai principi nazionali.

Franco Roscini Vitali

— a pagina 26

Società di gestione immobiliare, interessi sui mutui fuori dal Rol

DICHIARAZIONI24

Deducibilità integrale se vengono rispettati due requisiti essenziali

I paletti: prestito coperto da ipoteca e immobile destinato a locazione

Una società di pura gestione immobiliare contrae un mutuo chirografario da utilizzare in parte per le proprie esigenze aziendali e in parte per acquistare un negozio (categoria catastale C/1) da concedere in locazione. Gli interessi passivi sono deducibili interamente o entro il 30% del Rol?

Questo è uno dei molti quesiti giunti al Forum Dichiarazioni 24 in relazione alla disciplina fiscale delle società immobiliari. Per rispondere all'interrogativo in maniera completa, occorre preliminarmente riassumere le disposizioni che si sono succedute al riguardo negli ultimi mesi dello scorso anno.

L'articolo 1 della legge 244/2007 ha infatti previsto che, per le società che detengono immobili-patrimonio (cioè fabbricati che non sono né beni merce né immobili strumentali, quali sono in genere gli appartamenti locati a terzi), gli interessi sui finanziamenti relativi all'acquisizione di questi fabbricati sfuggono alla indeducibilità integrale di cui all'articolo 90 del Tuir e rientrano dunque

PAROLA CHIAVE

Immobiliari di gestione

Le società immobiliari di gestione sono società il cui patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività, nonché dagli immobili direttamente utilizzati nell'esercizio dell'impresa.

ordinariamente nelle regole dell'articolo 96 del Tuir.

Il comma 36 della legge 244/2007 aveva, poi, introdotto un regime speciale per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività di gestione immobiliare, stabilendo la disapplicazione dell'articolo 96 agli interessi passivi sostenuti su finanziamenti garantiti da ipoteca sugli immobili destinati a locazione. Interessi che dunque uscivano dal test del Rol per essere interamente deducibili.

Si considerano attività di locazione immobiliare svolte in via effettiva e prevalente, come stabilito dal Dlgs 147/2015, quelle che rispettano congiuntamente i due seguenti requisiti:

- valore dell'attivo costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione;
- ricavi rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione di fabbricati ovvero da canoni di affitto di aziende con un prevalente contenuto immobiliare.

L'articolo 14 del Dlgs 142/2018 (di recepimento della direttiva Atad) aveva previsto l'abrogazione di quest'ultima norma, dall'esercizio 2019, con l'intenzione di porre gli interessi su finanziamenti ipotecari delle immobiliari di gestione sotto Rol.

La legge 145/2018 ha di fatto ripristinato il comma 36, le cui disposizioni continuano dunque ad applicarsi.

Le condizioni oggettive affinché la norma trovi applicazione (oltre al requisito soggettivo di essere una società di gestione immobiliare prevalente) sono come detto due:

- che il finanziamento sia garantito da ipoteca;
- che l'immobile sia destinato alla locazione (anche successivamente all'acquisto come chiarito dalla circolare 19/E/2009 delle Entrate).
- Nel caso del quesito manca il primo requisito in quanto il finanziamento è chirografario.
- Pertanto, gli interessi passivi sostenuti su tale mutuo rientreranno a pieno titolo tra quelli deducibili secondo l'articolo 96 del Tuir.

— Luca Gaiani

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA BANCA DATI



1. Convegno e quesiti

L'operazione Dichiarazioni24 prende quota. Il percorso di informazione professionale del Sole 24 Ore dedicato alla stagione delle dichiarazioni dei redditi di società e partite Iva costituisce una proposta innovativa che durerà fino alla fine dell'anno. Fino al 29 maggio è possibile inviare i quesiti sulle dichiarazioni dei redditi di quest'anno: è aperto, infatti, il

forum con i numerosi esperti del Sole 24 Ore (accessibile dalla pagina www.ilssole24ore.com/speciale-dichiarazioni).

Da giovedì 23 maggio, è invece possibile sottoscrivere gli abbonamenti alla nuova banca dati Dichiarazioni24, che è in vendita online dal sito internet al prezzo di lancio di 119 euro (più Iva). Sono abbonamenti che danno accesso a documenti, alla possibilità di presentare quesiti fruendo di una «corsia preferenziale» con gli esperti e a nove appuntamenti di approfondimento sempre con gli esperti del Sole 24 Ore: il 30 maggio, con un convegno in streaming, si svolgerà il primo

appuntamento con le risposte fornite dall'agenzia delle Entrate. L'evento, a partire dalle 9.30, avrà questo programma: gli interessi passivi e l'Ace - Marco Piazza; gli iperammortamenti, i superammortamenti e i crediti d'imposta R&S - Luca Gaiani; forfettari e minimi: redditi con le vecchie regole: redditi dei terreni - Gian Paolo Tosoni; gli Ilsa e la tassazione del reddito delle imprese minori - Gian Paolo Ranocchi; il quadro RV - Franco Vernassa; il riporto delle perdite Irpef - Raffaele Rizzardi;

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per informazioni e abbonamenti: www.ilssole24ore.com/speciale-dichiarazioni

IL CASO

Successioni, gli acconti Irpef non possono passare all'erede

La dichiarazione del defunto deve essere presentata entro i termini ordinari

In una società in nome collettivo l'erede, che succede quale socio al defunto, in virtù del principio generale di trasparenza contenuto nell'articolo 5 del Tuir, si accolla la quota parte del reddito di esercizio. Può, in base a questo principio, dedurre gli acconti versati dal defunto su tale reddito? E, in caso affermativo, in quale quadro della dichiarazione dei redditi del socio erede subentrato va evidenziato il passaggio degli acconti?

La risposta è negativa. Gli acconti Irpef del defunto non possono passare nella dichiarazione dei redditi personale dell'erede. Gli acconti già fatti, a nome del deceduto, si devono indicare nella

dichiarazione del defunto, presentata dall'erede. In questo caso, nel modello Redditi, l'erede deve indicare, nella prima facciata del frontespizio, i dati anagrafici del defunto, cioè del contribuente al quale si riferisce la dichiarazione, barrando la casella 6 «deceduto». Nello stesso frontespizio l'erede deve compilare il riquadro riservato a chi presenta la dichiarazione per conto di altri. In particolare, in questo riquadro, l'erede indica il proprio codice fiscale, il codice carica 7 «erede», la data «carica» che corrisponde alla data di decesso del defunto, nonché il proprio cognome, nome, la propria data di nascita, il Comune e la Provincia relativa o lo Stato estero di nascita. Salvo proroghe, per le persone decedute nel 2018 o entro il mese di febbraio 2019, la dichiarazione del defunto, da parte dell'erede, deve essere presentata entro i termini ordinari, cioè entro il 1° luglio 2019 se il modello Redditi viene conse-

gnato agli uffici postali, o entro il 30 settembre 2019 se il modello Redditi è presentato in via telematica. Per le persone decedute dopo il 28 febbraio 2019, i termini di presentazione sono prorogati di sei mesi. Perciò, entro il 1° gennaio 2020 se il modello Redditi viene consegnato agli uffici postali, o entro il 30 marzo 2020 se il modello Redditi è presentato in via telematica.

Sono anche diversi i termini di versamento. Per le persone decedute nel 2018 o entro il mese di febbraio 2019, i versamenti devono essere fatti entro i termini ordinari, entro il 1° luglio, o dal 2 al 31 luglio con la maggiorazione dello 0,40%. Per le persone decedute dopo il 28 febbraio 2019, i termini sono prorogati di sei mesi, cioè entro il 1° gennaio 2020, o dal 2 al 31 gennaio 2020 con lo 0,40% in più.

— Salvina Morina

— Tonino Morina

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUCCESSIONI

CASSAZIONE

Accettazione dell'eredità anche se l'inventario non è stato compiuto

L'ente non societario chiamato a un'eredità può accettarla solo con il beneficio d'inventario; se accetta l'eredità e non compie l'inventario, non decade però dal diritto di acquisire l'eredità, in quanto conserva pur sempre la facoltà di compiere un nuovo atto di accettazione dell'eredità e di formare il conseguente inventario nei termini prescritti dalla legge.

È quanto prevede la Corte di cassazione nella ordinanza 14442/2019, con la quale si inverte la precedente giurisprudenza di legittimità.

Nelle decisioni 2617/1979 e 19598/2004, la Corte di cassazione aveva infatti ritenuto, al contrario, che il mancato compimento dell'inventario determinasse una irrimediabile situazione di decadenza dal diritto di accettare l'eredità.

Il procedimento di accettazione dell'eredità con il beneficio di inventario si compone di un doppio stadio: la dichiarazione di accettazione e il compimento dell'inventario, il quale può essere effettuato o prima o dopo la dichiarazione di accettazione.

La Suprema corte cambia rotta. Unica eccezione è l'estinzione del diritto per prescrizione decennale

Nel caso, quindi, che venga effettuata l'accettazione beneficiata e poi, nei termini di legge, non venga compiuto l'inventario, il chiamato persona fisica o l'ente societario divengono eredi «puri e semplici» (e, quindi, non possono avvalersi dello scudo del beneficio d'inventario per proteggersi dai debiti del *de cuius* il cui valore ecceda l'attivo ereditario).

Per i chiamati all'eredità che non siano persone fisiche o società (si pensi, ad esempio, a una associazione o a una fondazione) non esiste un'analoga conseguenza, in quanto il nostro sistema respinge l'idea che questi enti possano assumere illimitata responsabilità per i debiti del *de cuius*.

E allora ci si chiede appunto se il mancato compimento dell'inventario generi decadenza dal diritto di accettare l'eredità (finora la giurisprudenza si esprimeva in tal senso); oppure se l'ente in questione, che abbia accettato con il beneficio d'inventario, ma non abbia compiuto l'inventario, possa riavvolgere il nastro e ricominciare daccapo: e cioè, accettare di nuovo l'eredità e finalmente compiere, questa volta, l'inventario nel termine prescritto dalla legge.

Invertendo, dunque, il suo precedente indirizzo giurisprudenziale, ora la Corte di cassazione risponde in questo ultimo senso: la «vecchia» accettazione beneficiata, a causa del mancato compimento dell'inventario, ha perduto i suoi effetti ed è da considerare come se non fosse mai stata effettuata; per l'ente chiamato all'eredità si prospetta dunque l'opportunità (a meno che il diritto di accettare non si sia estinto per prescrizione decennale) di accettare di nuovo l'eredità con il beneficio d'inventario e di effettuare correttamente la compilazione dell'inventario.

— Angelo Busani

© RIPRODUZIONE RISERVATA



“Ho deciso di cedere il mio studio...”

#mpostories

...che ho costruito in oltre 40 anni di attività come ragioniere commercialista. Tanti sacrifici, lavoro e soddisfazioni da non buttare via... Solo che l'età, il delicato tema del passaggio generazionale, il quadro normativo e degli adempimenti sempre più complicato e difficile... Dovevo fare qualcosa per me, i miei dipendenti ed i miei clienti. Per mia fortuna ho contattato per tempo MpO.

leggi le altre storie su www.mpopartners.com

MpO è il partner leader, autorevole, riservato e certificato nelle operazioni di cessione e acquisizione di studi professionali.

MpO PARTNERS
FUSIONI & ACQUISIZIONI
di Attività Professionali