

L'ESPERTO RISPONDE

Dai requisiti al superamento del «tetto»: le regole per il 2018 del regime forfettario

Roberta D.

LAVORO
 Licenziamenti disciplinari senza reintegrazione tardivi
 Daniele Colombo • pagina 30

EDILIZIA
 Bonifiche a carico del curatore nei fallimenti
 Vanetti • pagina 30

Bilancio 2017. Anche per le microimprese che non applicano la derivazione rafforzata l'imputazione a conto economico si riflette fiscalmente

Spese per i prestiti, deduzione in salita

Perizie e istruttorie, contabilizzate tra gli oneri finanziari, incappano nella tagliola del Rol

PAGINA A CURA DI
Paolo Meneghetti

Il tema del costo ammortizzato è una delle novità più significative del nuovo bilancio stilato in base al Dlgs 139/2015. Nella redazione del bilancio per il 2017 avrà dunque un ruolo centrale e ne andranno attentamente valutate le ricadute fiscali, anche per effetto dei recenti chiarimenti.

Uno dei temi sensibili e di grande frequenza numerica è rappresentato dalla contabilizzazione dei costi di transazione correlati a finanziamenti: tipico esempio è un mutuo ipotecario per ottenere il quale siano state sostenute spese significative. Sia i soggetti che applicheranno il principio del costo ammortizzato, sia quelli che non lo applicheranno dovranno farsi carico di una diversa impostazione contabile valutando poi le conseguenze fiscali. Il tema potrebbe essere riassunto nell'obiettivo di "finanziarizzare" i costi di transazione, cioè considerarli nella loro globalità oneri da imputare all'area C del conto economico.

30%

Il tetto agli oneri finanziari
 È la quota del Rol che fissa il limite agli interessi deducibili

Nel recente Telefisco 2018 l'agenzia delle Entrate ha chiarito che anche in caso di applicazione facoltativa del costo ammortizzato le imputazioni a conto economico sono riconosciute per le società diverse dalle microimprese; dunque si avrà un incremento della voce C 17 del conto economico che provocherà, verosimilmente, problemi alla deduzione integrale degli oneri

LA PAROLA CHIAVE

Costi ammortizzati

Si tratta di una nuova modalità di valutazione di debiti e crediti che si declina in due obiettivi: da una parte tradurre i costi sostenuti per ottenere finanziamenti in interessi passivi propri e propri e dall'altra contabilizzare i debiti che sono stati ottenuti in condizioni non allineate con quelle del mercato, come se l'operazione fosse stata eseguita a tassi di mercato, rendendo evidente, anche dal punto di vista contabile, il provento conseguito, il tutto a vantaggio dei lettori del bilancio.

li di questo spostamento di costi all'area C del conto economico? Anzitutto va rilevato che per le imprese che applicano per obbligo o per scelta il criterio del costo ammortizzato, e per le quali si applica il principio di derivazione rafforzata, non vi sono dubbi che quanto imputato a conto economico quale interesse passivo rileva al medesimo titolo anche nell'imponibile fiscale.

Chi si pone il dubbio più rilevante, poiché per le microimprese che non applicano la derivazione rafforzata i costi di transazione che sarebbero rilevati nell'area B del conto economico (pensiamo a consulenze e perizie), in realtà subiscono una riclassificazione meramente contabile diventando oneri finanziari. Ma dunque vanno dedotti come costi della produzione (applicando così una sorta di doppio binario fiscale/civile) o come oneri finanziari (unico binario)?

Chi propende per la prima tesi sostiene che la diversa qualificazione del costo è proprio uno dei postulati della derivazione rafforzata, mentre se quest'ultima non si applica, si avrebbe la deduzione del componente negativo secondo la sua originaria natura (costo della produzione in alcuni casi).

A parere di chi scrive, invece, la classificazione dei costi di transazione tra gli oneri finanziari dovrebbe valere anche fiscalmente, poiché operata comunque in ossequio a corretti principi contabili: in fondo, anche nel passato si assisteva a una riclassificazione del costo (da oneri finanziari a quote di ammortamento) che non risulta mai essere stata contestata dalle Entrate. Inoltre, l'articolo 108, comma 1 del Tuir (applicabile a tutte le imprese) stabilisce la deducibilità degli oneri pluriennali in base alla quota imputata a conto economico riconoscendo, quindi, ai fini fiscali il comportamento tenuto sul piano civilistico/contabile.

Gli esempi

LA SITUAZIONE LA SOLUZIONE

TRANSAZIONE SENZA COSTO AMMORTIZZATO

Una Srl non applica il costo ammortizzato e ha sottoscritto nel 2017 un mutuo ipotecario per 500mila euro, sostenendo complessivamente 15mila euro di costi di transazione, formati in gran parte dai costi di una perizia sull'immobile ipotecato. Come deve contabilizzare questi costi?

Anche non applicando il criterio del costo ammortizzato, il documento Oic 19 prescrive una nuova modalità di contabilizzazione dei costi di transazione: a prescindere dall'origine, diventano sempre oneri finanziari. Tramite i risconti attivi, vanno imputati in quote costanti a conto economico in base alla durata del mutuo

DEBITO A CONDIZIONI AGEVOLATE

Una Spa, macro impresa, acquista un bene il cui pagamento avverrà in dieci anni senza interessi, quindi a condizioni non allineate con quelle di mercato. Come deve contabilizzare il debito contratto nel 2017?

Le particolari condizioni di vantaggio vanno espresse tramite la tecnica del costo ammortizzato, cioè attualizzando il debito e costruendo un piano di ammortamento a tassi ordinari. In questo modo sarà esposta nel conto economico tra i proventi la differenza tra il valore attuale del debito e il suo importo nominale

PROFILO FISCALE DEL COSTO AMMORTIZZATO

La Srl Verdi ha contabilizzato il finanziamento infruttifero soci con la tecnica del costo ammortizzato, rilevando sia il provento figurativo interesse attivo, sia quelli passivi nel conto economico. Queste imputazioni rilevano anche fiscalmente?

In base al contenuto del Dm 3 agosto 2017, le poste figurative contabilizzate in seguito alla contabilizzazione con la tecnica del costo ammortizzato, sono rilevanti fiscalmente se sono stati imputati nel conto economico sia quelli positivi, sia quelli negativi, quindi nel caso in questione le poste sono rilevanti fiscalmente

FINANZIAMENTO INFRUTTIFERO DEL 2015

La società Srl Rossi, una macro impresa, ha ricevuto un finanziamento infruttifero soci nel 2015. Ora si chiede se deve modificare le impostazioni contabili utilizzando la tecnica del costo ammortizzato per le scritture del 2017

La risposta è negativa. La necessità di applicare la tecnica del costo ammortizzato deriva da debiti sorti a partire dal 2016, mentre per quelli pregressi possono essere utilizzate le precedenti scelte contabili, fino a esaurimento degli effetti di quella particolare posta, quindi il finanziamento acceso nel 2015 continua a essere contabilizzato con le vecchie regole

Procedure concorsuali. Il cambiamento del criterio

Concordato, i costi si imputano alla fine

Le regole contabili da applicare in caso di ristrutturazione del debito in seguito a procedura concorsuale sono state inserite, quale nuovo emendamento applicabile al bilancio dell'esercizio 2017, all'interno del documento Oic 19 e contengono novità interessanti, soprattutto per le imprese che non applicano il criterio del costo ammortizzato.

Un passaggio innovativo sensibile riguarda la contabilizzazione dei costi di transazione, che nelle procedure di ristrutturazione concorsuale del debito rappresentano un elemento di ammontare rilevante (pensiamo, ad esempio, ai costi professionali in un concordato preventivo). Infatti, in base al nuovo paragrafo 73C del documento, le imprese che non applicano il criterio del costo ammortizzato imputano i costi di transazione in un'unica soluzione nell'esercizio in cui si manifesta il provento finanziario derivante dalla riduzione del debito, e a diretta riduzione di quest'ultimo. In pratica viene modificata, rispetto al passato, la gerarchia di due postulati del bilancio: la competenza e la correlazione costi-ricavi.

Mentre nel passato prevaleva la competenza, e quindi si poteva avere nell'esercizio X l'imputazione dei costi di transazione in quanto maturati e nell'esercizio X + 1 il provento da riduzione del debito (supremazia della competenza sulla correlazione costi-ricavi), a partire dal 2017 i costi maturati nell'esercizio X vanno sospesi (riscontati) e imputati nel conto economico dell'esercizio X + 1 a diretta riduzione del provento finanziario da

riduzione del debito (prevalenza della correlazione costi ricavi sulla competenza).

A questo punto si pone l'ulteriore problema delle procedure di ristrutturazione del debito avviate, poniamo nel 2017, con costi professionali maturati nello stesso anno, a fronte del quale alla data di redazione del bilancio (marzo 2018) la procedura ancora non è stata definitivamente approvata. In questo caso, per nulla infrequente, si potrebbe avere un esito negativo conosciuto solo dopo la redazione del bilancio e in quel caso i costi sopportati sarebbero stati rimandati al 2018 senza imputazione a riduzione del provento da riduzione, posto che la procedura non viene approvata. Il rispetto del principio di prudenza potrebbe essere manifestato tramite un opportuno accantonamento a un fondo rischi. Così verrebbe rispettato l'imperativo di imputare i costi di transazione solo nell'esercizio in cui si manifesta il provento, e, allo stesso tempo, ove non si avesse mai tale provento, la competenza sarebbe rispettata tramite l'accantonamento. Il fondo rischi potrebbe essere eliminato con la procedura di utilizzo diretto del risconto attivo.

Sul piano fiscale, per le società che applicano la derivazione rafforzata, non vi è dubbio che l'imputazione dei costi di transazione a riduzione del provento finanziario da riduzione del debito sia riconosciuta anche fiscalmente poiché stiamo parlando di classificazione e imputazione temporale del costo, elementi chiave della stessa derivazione rafforzata.

Rinuncia alla proprietà. Una nota della Giustizia riporta il parere dell'Avvocatura che pone paletti alla prassi

L'addio all'immobile inutile non piace allo Stato

Angelo Busani

Sembra che lo Stato proprio non gradisca di diventare proprietario di beni immobili a seguito della rinuncia al diritto di proprietà da parte del proprietario: l'indicazione arriva in una nota del 15 marzo 2018 del ministero della Giustizia (Ufficio centrale archivi notarili) che dà conto di una nota (prot. n. 137950 del 14 marzo 2018) dell'Avvocatura generale dello Stato.

Il ministero spiega che l'Avvocatura ha esaminato «le principali problematiche» circa «l'ammissibilità» della rinuncia, dei «limiti che potrebbero riscontrarsi» e dei suoi «effetti». L'Avvocatura, inoltre, evoca possibili cause di nullità della cosiddetta rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare e la possibile respon-

sabilità del rinunciante per i danni a cui questi abbia dato causa con il fatto proprio omissivo. Documenti meno recenti sulla poca disponibilità dello Stato di divenire proprietario di immobili a seguito di rinuncia sono, ad esempio, una raccomandanda della Direzione regionale del Lazio dell'agenzia del Demanio (prot. 4854/2017 del 26 ottobre 2017) e, anteriormente, una nota della Avvocatura distrettuale dello Stato della Toscana (prot. n. 22239/2007 del 12 marzo 2008).

LE CONSEGUENZE

Numerosi gli atti notarili in questi anni: bisognerà verificare l'impatto del rischio di azioni di nullità da parte del Demanio

Tutto nasce, in diritto, dalla considerazione che l'articolo 827 del Codice civile afferma l'appartenenza al patrimonio dello Stato dei «beni immobili che non sono di proprietà di alcuno»; e, nell'esperienza quotidiana, dal fatto che il proprietario di un bene immobile a volte ritrae, da questa situazione, uno stato di disagio se non di svantaggio: si pensi al caso in cui un soggetto erediti un fabbricato fatiscente oppure un appezzamento di terreno sperduto in un territorio montano, che siano invendibili (perché nessuno voglia comprarli, anche per un prezzo solamente simbolico) e di cui il proprietario non sappia che farsene. Per non parlare del tempo occorrente per occuparsene o della necessità di investire denaro per manutenzioni, riparazioni

o radicali ristrutturazioni. Gli immobili possono essere «fastidiosi» anche perché producono non solo tassazione in capo al rispettivo proprietario, ma pure la sua responsabilità civile nel caso in cui da essi derivi un danno a terzi (come quando un albero cada sulla proprietà altrui o un fabbricato, a causa di un crollo, danneggi un passante, eccetera).

Anche se, a prima vista, l'affermazione sembra strana, alla proprietà (o alla quota di proprietà) «fastidiosa» in effetti dovrebbe potersi legittimamente rinunciare (come, d'altronde, a qualsiasi altro diritto): una confortante assicurazione in questo senso è rappresentata da uno studio del Consiglio nazionale del Notariato (lo studio n. 216-2014/C del 21 marzo 2014), elaborato a fron-

te della circostanza che, in situazione di crisi economica, non pochi sono stati, in tutta Italia, i casi in cui è stata professionalmente prospettata la questione di come potersi liberare da proprietà non volute.

In altre epoche, nelle quali le tasse locali erano di minore impatto e dove il miglior tenore di vita non sollecitava riflessioni del genere, il problema della proprietà fastidiosa non si poneva. Oggi, invece, avere a che fare con immobili di nessuna utilità e, anzi, produttivi di costi e patemi, sollecita a dismettere queste proprietà.

Ma si può rinunciare al diritto di proprietà? E cosa succede in caso di rinuncia? Come già osservato, il diritto di proprietà rinunciato diviene di titolarità dello Stato (articolo 827 del Codice civile); invece, se si rinuncia a una quota di proprietà, questa rinuncia provoca un'espansione del diritto di proprietà degli altri comproprietari. Costoro, se a loro volta non gradiscono l'altri ri-

Così l'exit strategy

Proprietà indesiderate

Addio all'immobile inutile

Se non, sono a responsabilità propria (vedi il paragrafo 216 del documento Oic 19)

Sul Sole del 4 dicembre 2017

Le istruzioni per liberarsi di una proprietà in base agli articoli del Codice civile per i quali i beni immobili che non sono di nessuno spettano al patrimonio dello Stato. Il proprietario può rinunciare al suo diritto.

SU INTERNET

Il Quotidiano del Fisco

PER GLI ABBONATI
 Il fatto avvenuto a esercizio chiuso non tocca i debiti

di **Giuseppe Carucci** e **Barbara Zanardi**

In occasione della rilevazione dei fondi rischi e oneri, occorre tenere in considerazione i fatti intervenuti tra la chiusura dell'esercizio e l'approvazione del bilancio solo per quantificare l'importo da stanziare e non anche per riquilibrare tali poste come debiti.

Secondo una posizione dell'Oic espressa nella newsletter del 19 marzo, infatti, nel rispetto del postulato della competenza, per gli eventi intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio è necessario modificare i valori delle passività di bilancio, senza, tuttavia, iscrivere un debito che giuridicamente è sorto solo nell'esercizio successivo.

Con riferimento ai fatti che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio, la regola, del principio contabile nazionale 29, paragrafo 59, lettera a), secondo quanto ribadito nella newsletter, ha solo la funzione di quantificare meglio la posta di bilancio ma non quella di qualificare la natura (fondo/debito). In altri termini, se, ad esempio, un contenzioso per risarcimento danni, già in corso alla data di chiusura dell'esercizio 2017, si definisce nel febbraio 2018, l'accantonamento a fondo è rilevato nel bilancio 2017 al valore definito nella sentenza stessa, solo nell'esercizio successivo, si rileva il debito (tramite giroconto del fondo) con il conseguente riconoscimento della possibilità di dedurre l'importo precedentemente ripreso a tassazione in base all'articolo 107 del Tuir.

CIRCOLARI 24

Il saldo Iva segue le imposte dirette

di **Michele Brusaterra**

Versamento del saldo Iva 2017 entro il 20 agosto, come avviene per le imposte dirette e l'Irap. Visto il distacco ormai definitivo, dallo scorso anno, della dichiarazione Iva dalle dichiarazioni dei redditi e l'Irap, tutte diventate autonome, l'agenzia delle Entrate, in occasione di Telefisco 2018 ha riaperto i termini entro cui è possibile effettuare il versamento dell'eventuale saldo Iva che scaturisca dalla dichiarazione annuale.

