

EXECUTIVE MBA
 MASTER IN BUSINESS ADMINISTRATION
 Esplora il mondo, orienta il tuo futuro

Servizio Clienti
 tel. 02 (06) 3022.3906
 executive2master@ilssole24ore.com

SONO APERTE LE SELEZIONI
 PROGRAMMA E MODALITÀ DI AMMISSIONE: BS.ILSOLE24ORE.COM/MBA

EXECUTIVE MBA
 MASTER IN BUSINESS ADMINISTRATION
 Esplora il mondo, orienta il tuo futuro

5ª EDIZIONE
 Milano
 dal 23 novembre 2017
 18 mesi / 3 gg. al mese

SONO APERTE LE SELEZIONI
 PROGRAMMA E MODALITÀ DI AMMISSIONE: BS.ILSOLE24ORE.COM/MBA

Sabato
 21 Ottobre 2017

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilssole24ore.com
 @24NormeTributi



PREVIDENZA PROFESSIONISTI Casse, penalizzati i vecchi investimenti

Vitaliano D'Angerio e Federica Micardi ▶ pagina 17



CIRCOLARE DEL VIMINALE Verifiche semplici sull'etilometro

Maurizio Caprino ▶ pagina 17

Legge di Bilancio 2018. Le Pa dovranno verificare la presenza di beni prima di liquidare i fornitori a fronte di pagamenti oltre 5mila euro

Controlli preventivi sulle compensazioni

Nuova stretta sugli F24: l'Agenzia potrà sospendere l'operazione se ravvisa potenziali irregolarità

Giovanni Parente
 Giro di vite continuo sulle compensazioni. Dopo la stretta della manovra di primavera, anche la nuova legge di Bilancio - attesa per la prossima settimana al Senato - introduce un "pit stop" tecnico per le compensazioni in odore di frode o ritenute non spettanti. E non solo. Sul fronte dei pagamenti delle Pa, a partire da marzo 2018 scenderà da 10mila a 5mila euro la soglia oltre cui l'ente pubblico sarà obbligato a verificare la fedeltà fiscale del fornitore. Per comprendere come funzionerà il nuovo meccanismo, è opportuno un passo indietro. Il Fisco, infatti, già effettua controlli preventivi sui modelli F24 con compensazioni di crediti Iva per importi superiori a 5mila euro annui ma anche su alcuni crediti d'imposta per agevolazioni alle imprese nei casi in cui sia previsto dalla norma di riferimento. Con la modifica in arrivo l'Agenzia potrà procedere a una verifica preventiva di tutte le ipotesi che presentino profili di rischio e "congelare" per trentatriggiorni l'F24. A quel punto, se all'esito dei riscontri, il credito risulti effettivamente indebito o non correttamente utilizzato, la delega di pagamento non sarà eseguita e i versamenti e le compensazioni si considereranno non effettuati. Spetterà, comunque, a un provvedimento delle Entrate stabilire i criteri e le modalità in base ai quali procedere al controllo del corretto utilizzo del credito.

Patrimoni. A forfait o secondo Irpef



Tassate le plusvalenze sulle opere d'arte

di **Mariela Pirelli**

Dalle prime indiscrezioni sul Ddl di bilancio sembra emergere la volontà del governo di disciplinare la tassazione delle opere d'arte con la finalità di ricavare risorse da un mercato potenzialmente molto ricco. Così, le cessioni, da parte di privati, di oggetti d'arte, d'antiquariato e da collezione entrerebbero nella manovra. Le plusvalenze derivanti da queste cessioni, sino ad oggi escluse dalle categorie reddituali o meglio incluse nei redditi diversi (articolo 67 del Tuir) se «derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente», sarebbero sottoposte a imposta, con due alternative. Una analitica, e attraverso l'imposizione della «differenza tra il corrispettivo per il periodo di imposta, al netto dei costi». In pratica, si assoggeranno a Irpef il capitale in seconda mano, scagionati progressivamente se considerati più alti del 40% del prezzo di acquisto da un familiare e di vendita di 200mila euro. Le plusvalenze del 43% risultano invece assoggettate al pagamento di un'imposta del 40% euro. L'alternativa è la tassazione del 40% del prezzo di vendita da 200mila euro si applica l'aliquota marginale del 43%, l'imposizione

40%

Allo studio
 L'ipotesi di applicazione Irpef sul 40% del prezzo di vendita

Reddito d'impresa. Penalizzato chi ha cambiato regime



Iri, il rinvio spiazza i conti in azienda

di **Gian Paolo Ranocchi**

La flat tax al 24% per le imprese Irpef (forse) rimandata al 2018. È questo lo scenario che si presenta in base alle prime bozze del Ddl di bilancio per il 2018. Già lo scorso anno con il varo del "regime di cassa" per le imprese in contabilità semplificata, erano stati causati gravi danni per via del mancato riconoscimento del riporto della perdita derivante dall'istantanea trasformazione in "costo 2017" delle rimanenze di magazzino al 31 dicembre 2016, obbligando molte di queste piccole imprese a migrare dalla contabilità semplificata all'ordinaria con tutte le complicazioni e i maggiori costi conseguenti. Poi c'è stato il passaggio nel sistema di determinazione dell'Acce dalla regola dello "stock patrimonio" a quella "incrementale", con un crollo dell'efficacia dell'agevolazione e con la riduzione del rendimento nozionale. Ed ora anche il regime dell'Iri, che in qualche modo doveva anche attenuare proprio l'effetto negativo della riduzione dell'Acce, sembra destinato ad essere congelato per un anno.

24%

La flat tax per i soggetti Irpef
 Prelievo allineato rispetto alla nuova aliquota Ires

Partecipazioni. Rilevante il nuovo prelievo sulle plusvalenze



Test di convenienza per le rivalutazioni

di **Gian Paolo Tosoni**

La nuova riapertura dei termini per la rideterminazione del valore delle partecipazioni societarie e dei terreni agricoli ed edificabili in arrivo con la manovra 2018 rischia di non avere un alto appeal. Ciò in quanto tale opportunità è ormai concessa dal 2002 quasi ininterrottamente e, con ogni probabilità, le transazioni nella cessione di quote e in aree edificabili sono state molto meno delle perizie asseverate. Sotto il profilo della rivalutazione delle quote occorre anche considerare che si profila la tassazione mediante l'imposta sostitutiva del 26% su tutte le plusvalenze da cessione quote, qualificate o meno (si veda il Sole 24 Ore di ieri). Infatti, tenuto conto dell'aliquota di rideterminazione dell'imposta nella misura dell'8%, se la plusvalenza è di lieve entità conviene applicare la tassazione ordinaria pari al 26% della plusvalenza stessa. Si osserva al riguardo che la futura tassazione al 26% generalmente è più sfavorevole che l'Irpef ordinaria sul 49,72% di imponibile e quindi ci potrebbe essere qualche lieve interesse alla rivalutazione.

8%

L'imposta sostitutiva
 L'aliquota per quote e terreni detenuti al 1° gennaio 2018

SU INTERNET

Quotidiano del Fisco

RIFORMA DEL FALLIMENTO

Crisi d'impresa, debito estinguibile prima dell'allerta

di **Michele Procida** e **Benedetto Santacroce**

La legge delega per la riforma fallimentare approvata definitivamente dal Parlamento apre la strada alla definizione del rapporto con l'Erario mediante un accordo che intervenga anteriormente e al di fuori della procedura di allerta, in una fase ulteriormente anticipata di trattative con il Fisco. L'agenzia delle Entrate, infatti, dovrà avvisare immediatamente il contribuente se la sua situazione debitoria superi l'importo rilevante.



ACCERTAMENTO

Delega di firma, stop alla validità post trasferimento

di **Emilio de Santis**

La validità della delega di firma viene meno a seguito del trasferimento del dirigente delegante ad altro ufficio. Lo afferma l'ordinanza 24123/2017 della Cassazione. La Suprema corte concorda sul fatto - accertato dai giudici di merito - che la delega era stata rilasciata per avvisi di valore inferiore a quello impugnato e osserva che «ulteriore e assorbente ratio della decisione è che la delega conteneva il potere del delegato entro limiti di importo inferiori rispetto a quelli di accertamento».

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com
 La versione integrale degli articoli

Compravendite. La Cassazione sulla cessione di fabbricati strumentali

Immobili in costruzione, così cambia il Registro

Angelo Busani
Elisabetta Smaniotto

La cessione del fabbricato in costruzione, fattispecie che la legge non disciplina espressamente e che, pertanto, suscita perplessità operative, tiene banco nella recente giurisprudenza: da ultimo, con la sentenza 2138 del 22 settembre 2017, la Cassazione ha ribadito che l'atto avente per oggetto la cessione di un fabbricato strumentale non ancora ultimato, da parte dell'impresa che lo sta costruendo, è imponibile a Iva e ad esso si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che l'acquirente non sia il consumatore finale, il quale proceda in proprio all'ultimazione dei lavori. In quest'ultimo caso si rientra, invece, nell'ordinaria applicazione dell'articolo 10, comma 8-ter, del Dpr 637/72: la cessione è imponibile

per la cessione dei beni strumentali da parte di un'impresa costruttrice. Se, invece, il beneficiario del circuito produttivo in quanto acquistato da un'impresa che non sia qualificabile come "consumatore finale", non si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale ma solo nella misura fissa. In precedenza, la Corte di legittimità era stata più tranchant: secondo la sentenza 22707/16, nel caso della cessione di un albergo in corso di costruzione, il solo fatto che l'edificio fosse stato classificato come D/2 in Catasto rendeva l'atto soggetto a imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale.

LA DISTINZIONE

La misura dell'imposta di registro può cambiare a seconda dell'acquirente consumatore finale o meno

(la quale, con la sentenza 2138, ribadisce quanto affermato dalla sentenza 23499/16), se la cessione avviene a favore del consumatore finale il bene ceduto esce dal circuito produttivo e, quindi, si applica ad essa la tassazione che la legge ordinariamente dispone

per la cessione del fabbricato ultimato, imponibile a Iva e a cui si applicano le imposte ipotecaria e catastale nella misura complessiva del 4 per cento; 2) la cessione al consumatore finale del fabbricato in corso di lavorazione, cui si applica la medesima tassazione sopra illustrata in misura fissa; 3) la cessione del fabbricato a soggetto diverso dal consumatore finale, imponibile a Iva e a cui si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. L'Amministrazione, dal canto suo, ha affrontato la materia della cessione dei fabbricati in corso di costruzione con meno specificità rispetto alla Cassazione, perché non ha distinto il caso della cessione al consumatore finale: nella circolare n. 18/E del 2013 si afferma, infatti, che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto pas-

sivo di imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, «trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo» va assoggettata a Iva e che, «in attuazione del principio di alternatività Iva-registro, per tali trasferimenti le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa». Quanto al concetto di fabbricato in corso di ristrutturazione o di costruzione, non è tale quello che non sia stato ancora materialmente "lavorato", seppur siano stati rilasciati i titoli edilizi abilitanti l'intervento (circolari n. 12/E del 2007 e 18/E del 2013); mentre, d'altro canto, si considerano "ultimati" i fabbricati divenuti idonei ad espletare la loro funzione, o concessi in uso a terzi, o dichiarati ultimati dal direttore dei lavori (circolari n. 12/E del 2007 e 18/E del 2013).

Le iniziative del Sole 24 Ore



Mercoledì in edicola

Due dati fanno capire l'importanza del mattone nel nostro Paese, quello delle unità immobiliari abitative iscritte in catasto (35,5 milioni il 31 dicembre scorso) e quello delle famiglie (25,8 milioni per l'Istat nel 2016). Ecco perché la casa interessa tutti gli italiani: chi la possiede e chi la affitta, chi l'ha ereditata e chi la vuole comprare.

La Guida "Casa 2017: le nuove regole per comprare, vendere e affittare", in edicola con il Sole 24 Ore di mercoledì 25 ottobre, presenta in 80 pagine tutto quello che c'è da sapere per comprare, vendere o affittare casa: oltre alle indicazioni fondamentali per muoversi sul mercato immobiliare, vengono spiegate le molte novità per proprietari e inquilini introdotte nel 2016-2017. Si sono susseguiti diversi interventi per dare fiato al settore immobiliare e molti di questi cambiamenti non sono ancora ben conosciuti: dalle nuove tasse sull'acquisto all'Imu, dai bonus fiscali per la ristrutturazione, a quelli ancora per tutto il 2017, a quelli sull'affitto fino alla nuova "tassa Airbnb" sulle locazioni turistiche. In ogni capitolo, oltre agli articoli, ai grafici, alle schede e alle tabelle - affidati agli esperti del Sole 24 Ore - è presente una sezione di domande e risposte.



Il convegno sul condominio

Sarà un pomeriggio intenso, quello di martedì prossimo: alle 14.30, presso la sede del Sole 24 Ore in via Monte Rosa 91 a Milano, si terrà il secondo convegno del Sole 24 Ore - Condominio "Amministratori, sicurezza dell'edificio e professione". Interverrà anche il sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri, che da sempre segue il mondo condominiale. Il convegno è gratuito con iscrizione obbligatoria alla mail convegno7.milano@ilssole24ore.com. Sarà visibile anche in streaming su www.ilssole24ore.com o su www.quotidianofisco.ilssole24ore.com.