

FISCO

www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

Legge di Stabilità. È consentito sommare le due misure agevolative

# Beni ai soci e affrancamento, possibile cumulare i benefici

### Le percentuali di partecipazione alla società possono variare

Giorgio Gavelli  
Gian Paolo Tosoni

È possibile (e utile) fruire contemporaneamente dell'affrancamento di valore delle partecipazioni non quotate possedute al 1° gennaio 2016 e dell'assegnazione agevolata dei beni ai soci? La risposta a questo quesito è piuttosto articolata, ma, in determinate ipotesi, positiva. Vediamo perché.

#### L'intreccio

In linea di principio, affrancare un maggior valore della partecipazione non riduce in alcun modo il costo dell'assegnazione agevolata dei beni ai soci: sia essa concretizzata in una ripartizione di utili, sia se l'immobile (ovvero il bene mobile registrato) viene attribuito in corrispondenza di una riduzione di capitale o riserve di capitale, nessun effetto positivo può derivare dall'aver precedentemente "rivalutato" la quota. Per il socio persona fisica, società semplice o ente non commerciale (gli unici a poter fruire dell'affrancamento di valore delle partecipazioni), infatti, vedersi attribuire dividendi o redditi di capitale non costituisce mai una fattispecie che origina plusvalenza (reddito diverso), per cui il valore "affrancato" non entra in campo nei calcoli sull'imposizione conseguenti all'assegnazione (tra le altre, circolare 16/E/2005). Men che meno l'affrancamento può risultare interessante se si intende operare una cessione agevolata di beni ai soci (che non interessa il patrimonio netto della società e, quindi, la

partecipazione). Nella trasformazione in società semplice, che ha già l'effetto di incrementare il costo fiscalmente riconosciuto della quota (comma 118), una rivalutazione della partecipazione può essere efficace per pianificare eventuali future cessioni.

#### L'orientamento delle Entrate

Tuttavia, se le Entrate confermeranno gli orientamenti assunti in passato, uno spazio per affiancare le due operazioni sembra esserci. L'assegnazione, nella normalità dei casi, deve seguire la proporzionalità delle quote di partecipazione dei soci, che non sempre "rispetta" la ripartizione con cui si vorrebbero attribuire loro i beni. Può accadere che gli accordi prevedano che al socio che, poniamo, ha una quota del 50%, vada attribuito un bene che rappresenti l'80% del valore complessivo dei beni assegnati, mentre all'altro socio (titolare anch'egli del 50%) è stato deciso di attribuire un bene che rappresenti il restante 20 per cento.

Con la circolare n. 40/E/2002 l'Agenzia ebbe modo di chiarire che «la percentuale di partecipazione rilevante ai fini dell'assegnazione è quella esistente alla data dell'assegnazione medesima, ma non è necessario l'intero possesso della partecipazione dalla data del 30 settembre 2001» (oggi 30 settembre 2015) «alla data dell'assegnazione o al 30/9/01». Quindi, i soci che partecipano all'assegnazione agevolata dovevano essere soci già alla data di riferimento, sembra logico affermare che non occorre che la "caratura" della partecipazione resti la medesima da quella data sino al momento dell'assegnazione, potendo verificarsi tanto un recesso quanto una cessione di quote tra soci.

Ciò significa che, prima dell'assegnazione, i due soci di cui all'esempio precedente possono far

coincidere la proporzione delle quote possedute con quella dei beni che intendono assegnare, attraverso (ad esempio) una cessione del 30% da uno socio all'altro. Chiedendo, in questo caso, avrà tutto l'interesse, se il valore in gioco lo rende conveniente, ad affrancare il valore di questo 30% di partecipazione che intende cedere, tramite perizia asseverata e pagamento dell'imposta sostitutiva dell'8 per cento. Tenendo debitamente conto che il termine per questi adempimenti è il 30 giugno, mentre quello per l'atto di assegnazione è il 30 settembre. Quando si esaminano queste fattispecie, si fa generalmente riferimento alle percentuali di proprietà della partecipazione.

#### I chiarimenti attesi

Vi sono, tuttavia, delle perplessità su cui è auspicabile che intervengano chiarimenti ufficiali. Infatti, la percentuale di partecipazione agli utili non sempre coincide (per diversi motivi) con quella di proprietà della quota (ad esempio per effetto dell'articolo 2468, comma 3, C.c.), per cui si potrebbe concludere che nel caso di assegnazione di riserve di utili, sia la prima a fungere da riferimento (e a modificare nel caso sia asimmetrica rispetto alla progettata destinazione dei beni da assegnare), mentre in caso di ripartizione di riserve di capitale (o riduzione del capitale) sia la seconda ad entrare in gioco.

Con la circolare n. 112/E/1999 è stato chiarito che «nel caso in cui sulla partecipazione sia stato costituito un diritto di usufrutto, la qualità di socio, ai fini di cui trattasi, va riferita al soggetto titolare della nuda proprietà». Vi è da chiedersi, tuttavia, se tale conclusione resti valida in caso di distribuzione di riserve di utili, le quali, salvo patto contrario, spettano all'usufruttuario. Nella medesima circolare era poi risolto il problema della partecipazione intestata alla fiduciaria, eventualità che non inficia l'assegnazione agevolata alla duplice condizione che la società fiduciaria partecipasse all'assegnazione alla data del 30 settembre 2015 e vi sia la prova che il rapporto fiduciario sia sorto anteriormente a questa data. Va, infine, fatta attenzione all'eventuale regime di comunione tra coniugi, che potrebbe influire sulle rispettive quote di partecipazione e diritti agli utili, con conseguenze civili e fiscali su cui da tempo si discute e su cui potrebbe essere venuto il momento di conoscere il pensiero dell'amministrazione finanziaria.



QUOTIDIANO DEL FISCO  
Studi di settore, l'errore va segnalato nel ricorso introduttivo

Sul Quotidiano del Fisco oggi un'analisi di Raffaele Rizzardi sugli studi di settore, un articolo su una sentenza di Cassazione sempre in materia di studi di settore di Ferruccio Boggetti e Gianni Rota e un articolo di Dora De Marco sul peso dei reati omissivi.

www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

Immobili. Allarme costi

## Ascensori, controlli su impianti «ante-1999»

Francesca Milano  
MILANO

Gli ulteriori interventi sugli ascensori - previsti da uno schema di Dpr approvato dal ministero dello Sviluppo economico - rischiano di annullare i risparmi dovuti all'abolizione della Tasi sulla prima casa. L'allarme arriva da Confedilizia, secondo cui la verifica straordinaria degli ascensori installati prima del 1999 non solo non è prevista dalla direttiva europea, ma è anche inutile. «Ogni sei mesi - ricorda infatti il presidente Giorgio Spaziani - gli ascensori sono sottoposti alla manutenzione, e ogni due anni alla verifica dell'Asl o dell'Arpa». Lo schema di Dpr per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE introduce, adesso, una ulteriore verifica straordinaria «attribuendo - sottolinea Confedilizia - ai soggetti verificatori la facoltà di prescrivere una serie di costosi interventi a carico dei proprietari di casa». In particolare, il Dpr prevede controlli sulla precisione di fermata e livellamento tra cabina e piano; sulla presenza di illuminazione del locale macchine; sulla presenza ed efficacia dei dispositivi di richiusura delle porte di piano con cabina fuori dalla zona di sbloccaggio; sulla presenza di porte di cabina; sul rischio di schiacciamento per porte motorizzate; sulla presenza del dispositivo di comunicazione bidirezionale in caso di intrappolamento in cabina; sull'illuminazione della cabina. Il ministero precisa che «i requisiti da verificare e che potrebbero essere quindi oggetto di intervento sono stati individuati in modo proporzionato e selettivo e, quindi, non possono determinare spese eccessive».

«L'aspeper questi controlli - afferma invece Spaziani - è stata - annullerebbe in un colpo solo gli effetti dell'abolizione della Tasi. In molti le famiglie italiane hanno versato per la tassa sui servizi indivisibili poco meno di 200 euro. Il costo dell'«tassa sull'ascensore» potrebbe ampiamente superare questa cifra». Fare delle stime è difficile perché i costi dipendono dal singolo ascensore e dal numero di condomini che si ripartiranno la spesa per assicurare la sicurezza dell'impianto. «Ma la sicurezza in realtà è un pretesto - insiste il presidente di Confedilizia - perché celai interessi di alcune categorie che intendono lucrare a spese di condomini e proprietari di casa». Per questo Confedilizia si appella al presidente del Consiglio per chiedere l'eliminazione di questa «tassa» che riguarderebbe un gran numero di cittadini. L'Italia, infatti, detiene - secondo Assoascensori - il primato mondiale in termini di ascensori, con oltre 900 mila impianti che ogni giorno effettuano quasi cento milioni di corse. In base ai dati dell'associazione, almeno il 60% degli ascensori in servizio è in funzione da più di 20 anni e quasi il 40% da oltre 30 anni.



## I prossimi eventi in programma

### Il riassetto della disciplina relativa alle società a partecipazione pubblica

Milano, 10 e 11 marzo 2016  
Grand Hotel et de Milan

Avv. Daniela Anselmi Studio Legale Anselmi&Associati, Cons. Giancarlo Astegiano Corte dei Conti, Prof. Avv. Luigi Arturo Bianchi Università L. Bocconi di Milano, Prof. Avv. Francesco Golsis Università di Milano, Prof. Avv. Maurizio Irrera Università del Piemonte Orientale, Avv. Vella M. Leone Studio Legale Leone & Associati, Prof. Avv. Massimiliano Lombardo Studio Legale Lombardo & Associati, Cons. Vincenzo Lopilato Consiglio di Stato, Prof. Avv. Andrea Maltoni Università di Ferrara, Avv. Raffaella Marzulli Assonime, Avv. Marco Passalacqua BonelliErede Studio Legale, Dott. Carlo Pezzi Ravenna Holding, Avv. Mario Roli BonelliErede Studio Legale, Avv. Marco Rossi Dipartimento della Funzione Pubblica - Presidenza del Consiglio dei Ministri

### Outsourcing in ambito bancario e finanziario alla luce delle nuove disposizioni normative

Milano, 15 marzo 2016  
Carlton Hotel Baglioni

Avv. Flavio Acerbi Paul Hastings, Avv. Giuseppe Bellazzi Intesa Sanpaolo Group Services, Dott. Massimiliano Carnevali Mediobanca, Avv. Giovanni Guerra Studio Legale Guerra Ricchiuto, Dott. Edoardo Guffanti Craca Di Carlo Guffanti Pisapia Tatzzi & Associati, Dott. Gianluca Leggeri Fondo Italiano di Investimenti, Avv. Alessandro Portolano Chiomenti Studio Legale

### Il nuovo marchio dell'Unione Europea

Milano, 15 e 16 marzo 2016  
Grand Hotel et de Milan

Dott.ssa Francesca Alessia Arra DGLC-UIBM - Ministero dello Sviluppo Economico, Dott.ssa Raffaella Barbuto Studio Torta, Dott. Claudio Bergonzi Indicam, Avv. Mariangela Bogni Studio IP Law Galli, Avv. Giovanni Casucci Bardehle, Avv. Alberto Contini Mila Legal, Avv. Barbara Delli Carpi Nike, Avv. Gualtiero Dragotti DLA Piper, Prof. Avv. Cesare Galli IP Law Galli, Prof. Avv. Giovanni Guglielmetti BonelliErede Studio Legale, Avv. Michela Maggi Maggi Legal, Dott.ssa Laurence Morel-Chevillet Bulgari, Prof. Dr. Alexander von Mühlendahl Bardehle, Dott. Paolo Orlandi Emenegildo Zegna, Avv. Monica Riva Studio Clifford Chance, Avv. Marco Venturello Venturello e Bottarini Avvocati, Dott.ssa Antonella Vitale Buzzi, Notaro & Antonelli d'Ouk

### Il recepimento di Solvency II

Milano, 16 marzo 2016  
Hotel Hilton

Dott. Ilario Cadringer PwC, Avv. Sebastiano Costa DLA Piper, Prof. Andrea Giacomelli Università Ca' Foscari di Venezia, Dott. Antonio Papa KPMG, Dott. Patrizio Rossi EY, Dott. Enor Signorato Willis Towers Watson

### La redazione dei resoconti ICAAP e ILAAP nel nuovo contesto normativo e regolamentare

Milano, 17 marzo 2016  
Hotel Hilton

Prof. Umberto Bocchino Università di Torino, Dott.ssa Daniela D'Aversa EY, Dott.ssa Cristina De Bernardo AMAC Università di Pisa, Prof. Giovanni Petrella Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, Prof. Giuseppe G. Santorsola Università Parthenope di Napoli, Dott. Salvatore Spagnolo EY

Cassazione. Al giudice ordinario le controversie su esistenza o estensione della proprietà

## Alle Ctp le liti sulle rendite catastali

Laura Ambrosi

Il regolamento di confini tra privati è di competenza del giudice ordinario e ciò anche quando le risultanze catastali siano errate. Se invece è richiesto all'amministrazione finanziaria di adeguare o rettificare i dati nei pubblici registri, la giurisdizione è tributaria. Ad affermare questo principio è la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 2950 depositata ieri.

Le comproprietarie di un appartamento e delle relative pertinenze convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale, la proprietaria di un altro immobile presente nello stesso condominio, chiedendo anche l'accertamento delle rispettive porzioni immobiliari, la disapplicazione degli atti catastali recanti identificativi errati e la dichiarazione dell'obbligo di apportare le relative correzioni e rettifiche catastali. Il Tribunale ordinava l'inte-

grazione del contraddittorio nei confronti del ministero dell'Economia, dichiarando tuttavia il proprio difetto di giurisdizione. In particolare, rilevava che le modifiche catastali fossero competenza del giudice tributario.

La Corte di appello, rigettando il gravame, riteneva che le risultanze catastali non avevano alcuna influenza sulle liti giudiziali tra privati e non potevano costituire titolo per eventuali diritti. Gli errori dei dati presenti nei pubblici registri, devono essere comunicati all'ente preposto, in caso di diniego alla rimozione, occorre rivolgersi alle commissioni tributarie.

Una delle due comproprietarie proponeva così ricorso per Cassazione, lamentando, tra i diversi motivi, che risultava errata la conferma del difetto di giurisdizione del giudice ordinario, poiché il ricorso propo-

sto non era volto alla rettifica di valori che potessero incidere su tributi, ma esclusivamente all'accertamento delle rispettive porzioni immobiliari.

Le Sezioni Unite hanno ritenuto fondato il ricorso chiarendo così, nella specie, i limiti della giurisdizione civile e tributaria. Innanzitutto è stato richiamato l'articolo 2 comma 2 del Dlgs 546/92, secondo cui appartengono al giudice fiscale le controversie proposte dai possessori concernenti l'instestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il censimento dei terreni, nonché la consistenza del classeme e la rendita del singolo immobile. Il successivo articolo 19 dello stesso decreto prevede, infatti, che «la giurisdizione tributaria si applica alle opposizioni ed impugnazioni alle opere catastali». La giurisdizione tributaria, però, è competente ogniqualvolta vi sia una controversia in cui emerge una

parte pubblica che esercita un potere impositivo. Una causa tra privati è così esclusa dal rito tributario, al pari della rivendicazione o di regolamento di confini. Nella specie, i ricorrenti avevano richiesto un accertamento, nei confronti di altra proprietaria, di rispettivi diritti e dei corrispondenti confini, anche per la disapplicazione degli identificativi catastali.

È stato così affermato il principio secondo cui competono al giudice ordinario le controversie tra privati o tra privati e pubblica amministrazione, aventi ad oggetto la verifica dell'esistenza ed estensione della proprietà. In tali ipotesi, i dati catastali possono essere utilizzati a fini probatori.

Nel caso invece, siano contestate le risultanze dei pubblici registri e venga richiesta una variazione, la giurisdizione è delle commissioni tributarie.

Notariato. Un nuovo studio sugli aspetti civilistici

## Leasing abitativo anche per le pertinenze

Angelo Busani

Se il leasing abitativo era un tipo di locazione finanziaria teoricamente praticabile, di fatto erano sporadici i casi di stipula di questi contratti, perché non utili né convenienti.

La legge di Stabilità per il 2016 ha inteso invece codificare questa particolare tipologia di leasing, dotandolo di alcuni vantaggi fiscali al fine di offrire al mercato dell'edilizia uno strumento in più per la commercializzazione delle abitazioni e ai potenziali acquirenti una soluzione ulteriore rispetto alla tradizionale forma di finanziamento utilizzata in questo ambito, vale a dire il mutuo ipotecario.

La nuova normativa sul leasing abitativo è stata oggetto di due recenti studi del Consiglio nazionale del Notariato: lo stu-

dio n. 4-2016/T (dedicato agli aspetti tributari) e lo studio n. 38/2016/C, diffuso ieri, dedicato all'inquadramento civilistico di questa materia.

L'articolo 1, comma 76, della legge 208/2015, contiene dunque la definizione del contratto di locazione finanziaria in questione: si tratta di un contratto con il quale il soggetto concedente (cioè una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo) si obbliga, verso il proprio cliente (il futuro utilizzatore, il quale, dovendo necessariamente destinare la casa ad abitazione principale, è una persona fisica che non agisce nell'esercizio di un'attività di impresa):

- ad acquistare o a far costruire un edificio abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore;
- a mettere l'edificio a disposi-

zione dell'utilizzatore verso il pagamento di un canone correlato al prezzo di acquisto (o al costo di costruzione) e alla durata del periodo di godimento del bene in parola da parte dell'utilizzatore;

- l'edificio deve essere destinato all'utilizzatore ad «abitazione principale» (definita dall'articolo 15, comma 1, lettera b, Dpr 917/1986, come «quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente»; in mancanza di questo requisito il contratto di leasing è pur sempre valido, ma non si applica la disciplina civilistica contenuta nella legge 208/2015, bensì la normativa ordinariamente applicabile al «normale» contratto di leasing);
- la stipula di questo contratto comporta che sull'utilizzatore gravano gli stessi rischi che sul

medesimo graverebbero se egli fosse il diretto acquirente del bene (uno per tutti, il rischio di perimento dell'edificio);

- al termine del convenuto periodo di godimento da parte dell'utilizzatore, costui ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato verso il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing (resta poi da chiedersi se, in caso di rivendita prima del decorso di un quinquennio dalla data del riscatto, la plusvalenza si calcoli tenendo a riferimento il solo prezzo del riscatto o anche la somma dei canoni pagati dall'utilizzatore, semmai depurata dalla sua componente finanziaria).

La legge n. 280/2015 non dice nulla sul punto dell'oggetto del contratto di leasing abitativo, in quanto, ovviamente, presuppone

che oggetto del contratto di leasing abitativo debba essere un'abitazione (e non solo un fabbricato di fatto destinato ad abitazione, ma anche censito in Catasto come tale).

Si può trattare indifferentemente di abitazioni nuove o usate e di abitazioni cedute da un'impresa costruttrice, da un'impresa non costruttrice o da un soggetto che non esercita attività d'impresa.

Altrettanto ovviamente, il nuovo contratto di leasing abitativo può avere a oggetto le pertinenze di un'abitazione (dato che il regime giuridico del bene principale «trascina» quello delle sue pertinenze, ai sensi dell'articolo 818 del Codice civile), senza limiti di tipologia e di numero, dato che la legge sul leasing abitativo non dice nulla di limitativo sul punto.

Oggetto di leasing abitativo possono essere sia pertinenze acquistate unitamente al bene principale, sia pertinenze acquistate separatamente da esso.

## Direttiva UCITS V

Milano, 21 marzo 2016  
Grand Hotel et de Milan

Avv. Elisabetta Cappariello\* Consob, Avv. Roberto Della Vecchia Studio Legale Carbonetti, Prof. Marco Giorgino Politecnico di Milano & Mip Graduate School of Business, Avv. Giovanni Giuliani Chiomenti Studio Legale, Dott. Edoardo Guffanti Craca Di Carlo Guffanti Pisapia Tatzzi & Associati, Avv. Angelo Zambelli Grimaldi Studio Legale

\*La relazione è presentata a titolo personale e non impegna la posizione dell'Amministrazione di appartenenza.

Videoconferenza  
Alcuni eventi saranno trasmessi anche in videoconferenza e potranno essere seguiti da qualsiasi personal computer o tablet con connessione internet.

PARADIGMA Srl  
Tel. 011.538686 • www.paradigma.it • info@paradigma.it

