LED Taxand - Real Estate Tax Insider n. 3/2021

3Q 2021 Italian Real Estate Tax News

LED Taxand riassume qui di seguito le principali novità in materia di fiscalità immobiliare relative al terzo trimestre dell'anno 2021.

Giurisprudenza - Corte di Cassazione, ordinanza n. 15850/2021 – Certificato di agibilità rilevante per individuare la data di ultimazione della costruzione ai fini IVA.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 15850 depositata l'8 giugno 2021, si è espressa in merito all'individuazione della data di ultimazione della costruzione rilevante ai fini dell'imponibilità IVA delle cessioni di fabbricati da parte delle imprese di costruzione. In particolare, l'oggetto del contendere ruotava intorno alla questione se per stabilire il *dies a quo* del decorso dei quattro anni[1] dalla ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis del D.P.R. n. 633/1972 dovesse essere considerata rilevante la data di presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori redatta dal direttore dei lavori ovvero la data di emissione da parte del Comune del certificato di agibilità. A parere dei giudici di legittimità, quando la dichiarazione di fine lavori evidenzi che una porzione di fabbricato è ancora da terminare (nel caso di specie la dichiarazione di fine lavori indicava ancora come da ultimare una rampa e il garage), per verificare la data di ultimazione della costruzione ai fini dell'imponibilità IVA della cessione, occorre rifarsi a quella del successivo certificato di agibilità.

Prassi – Risoluzione n. 51/E del 3 agosto 2021 – Ambito applicativo dell'art. 6, co. 6 del D.Lgs. n. 471/1997.

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 51/E del 3 agosto 2021, si è espressa in merito all'ambito applicativo dell'art. 6, co. 6 del D.Lgs. n. 471/1997 in particolare fornendo chiarimenti circa le sanzioni applicabili e le modalità di esercizio del diritto alla detrazione dell'IVA nelle ipotesi di erroneo assolvimento dell'imposta.

Per maggiori approfondimenti al riguardo si rinvia alla Newsletter - Chiarimenti in merito all'ambito applicativo di cui all'art. 6, comma 6, del D. Lgs n. 471/1997 alla luce della Risoluzione n. 51 del 3 agosto 2021.

---

[1] La normativa vigente al tempo dell'alienazione dell'immobile prevedeva un intervallo temporale di quattro anni dal termine della costruzione. Attualmente, ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis del D.P.R. n. 633/1972 l'intervallo temporale è di cinque anni.

LED Taxand - Real Estate Tax Insider n. 3/2021

Prassi - Risposta ad interpello n. 631 del 29 settembre 2021 – Regime di esenzione IVA per i servizi di consulenza prestati ad una SGR in qualità di gestore di FIA.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 631 del 29 settembre 2021, ha fornito chiarimenti circa il trattamento IVA da riservare ai servizi prestati da una società di consulenza nei confronti di una società di gestione del risparmio (SGR) in procinto di ottenere l'autorizzazione ad operare per la gestione di fondi di investimento alternativi (FIA).

Per maggiori approfondimenti al riguardo si rinvia alla Newsletter - Chiarimenti AdE in merito al regime di esenzione IVA da riservate ai servizi di consulenza resi alla SGR.

Prassi - Risposta ad interpello n. 372 del 25 maggio 2021 - Mancanza del requisito soggettivo in capo agli OICR per la fruizione di Ecobonus e Bonus facciate.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello in oggetto, si è espressa con riferimento alla possibilità in capo ad un organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR) di esercitare l'opzione, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica di edifici ex art. 14 del D.L. n. 63/2013 ("Ecobonus") e di recupero delle facciate ai sensi dell'art. 1, co. 219 – 224, Legge n. 160/2019 ("Bonus facciate") per la cessione del corrispondente credito d'imposta a soggetti terzi ai sensi dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020. Nel caso di specie l'Agenzia, richiamando precedenti di prassi sul punto (Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 – par. 1.2) ricorda che le agevolazioni di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 ("Superbonus") non spettano ai soggetti, inclusi gli OICR, che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Ciò in quanto tali soggetti, pur rientrando nel novero dei soggetti passivi IRES, non sono tuttavia soggetti alle imposte sui redditi e IRAP in base al combinato disposto degli artt. 6, co. 1 del D.L. n. 351/2001 e 73, co. 5- *quinquies*, del TUIR. Non assumerebbe neppure rilevanza la circostanza che nel caso di specie il fondo sia, invece, soggetto IRAP e soggetto passivo IVA, in quanto la possibilità di applicare le disposizioni di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020 attiene esclusivamente alla modalità di determinazione delle imposte sui redditi nel cui ambito operano le detrazioni dall'imposta lorda. Tali conclusioni sono state ritenute applicabili con riferimento a tutte le fattispecie richiamate dal comma 2 dell'art. 121 citato ivi inclusi gli interventi relativi ad Ecobonus e Bonus facciate per cui non è consentita la fruizione delle corrispondenti detrazioni neppure attraverso una delle modalità alternative (cessione del credito o sconto in fattura).

Prassi - Risposta ad interpello n. 561 del 26 agosto 2021 - Ecobonus, Sismabonus e Bonus facciate applicabili in capo ad un fondo pensione "preesistente".

Con la risposta ad interpello n. 561 del 26 agosto 2021, l'Agenzia delle entrate ha fornito rilevanti chiarimenti in merito alla possibilità in capo ad un fondo pensione, qualificabile come "preesistente" ai sensi dell'art. 20, co. 1 del D.Lgs. n. 252/2005, di beneficiare degli incentivi relativi ad Ecobonus, Bonus Facciate e di Sismabonus ex art. 16 del D.L. n. 63/2013. In particolare, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che il fondo pensione, in qualità di soggetto passivo IRES, potesse fruire astrattamente, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, degli incentivi fiscali sopracitati; tuttavia, non potendo fruire direttamente di tali detrazioni in diminuzione dell'imposta lorda in virtù dell'applicazione in capo al fondo stesso di una imposizione di natura sostitutiva, ai sensi dell'art. 17, co. 6 del D.Lgs. n. 252/2005, l'Amministrazione ha confermato la possibilità di utilizzo delle agevolazioni citate tramite le modalità alternative ossia mediante cessione del credito a terzi o sconto in fattura, *ex* art. 121 D.L. n. 34/2020.

Prassi - Risposte a interpello n. 145, 179, 212, 356, 401 del 2021 - Trattamento IVA degli accordi transattivi.

Con riferimento agli accordi transattivi, nelle risposte a interpello in oggetto, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la rinuncia alle liti a fronte della percezione di una somma di denaro costituisce una

prestazione di servizi soggetta ad IVA. In particolare, a parere dell'Agenzia, la rinuncia alle liti costituisce un obbligo di non fare che si qualifica come prestazione di servizi ai fini IVA (art. 3, comma 1, DPR 633/1972).

Tale interpretazione è stata criticata da Assonime, la quale ritiene che l'imponibilità ai fini IVA debba essere valutata caso per caso (Circolare Assonime del 9 settembre 2021 n. 26). Ad esempio, la somma riconosciuta per definire una lite relativa ad una richiesta di risarcimento danni, avendo natura risarcitoria, dovrebbe qualificarsi come cessione di denaro non rilevante ai fini IVA (art. 2, comma 3, DPR 633/1972). Al contrario, quando l'accordo transattivo modifica il rapporto contrattuale oggetto di transazione (es. accordo in cui le parti anticipano la scadenza originariamente pattuita dietro compenso), la somma corrisposta deve qualificarsi come corrispettivo di un servizio rilevante ai fini IVA.

Prassi - Risposta ad interpello n. 529/2021 - Trattamento IVA applicabile agli aggiustamenti di prezzo.

Con la risposta ad interpello in oggetto, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in tema di aggiustamenti di prezzo rilevanti ai fini IVA.

Il caso esaminato riguarda due società che hanno sottoscritto un contratto per la produzione e la commercializzazione di beni. In base agli accordi presi tra le parti, i prodotti sono ceduti ad un prezzo provvisorio, soggetto ad un successivo aggiustamento (in aumento o in diminuzione) a consuntivo, determinato in base ai profitti conseguiti dalle parti.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che se le somme determinate a consuntivo sono direttamente collegate alle cessioni dei beni, esse rappresentano un aggiustamento del prezzo di cessione. Pertanto, tali aggiustamenti sono considerati come variazioni (in aumento o in diminuzione) della base imponibile IVA e andranno documentati mediante l'emissione di note di variazione (art. 26 DPR 633/1972).

Per maggiori informazioni si prega di rivolgersi al vostro contatto in LED Taxand, a jpbaroni@led-taxand.it, fcardone@led-taxand.it oppure eprocopio@led-taxand.it.

DISCLAIMER: ***Le informazioni contenute nella presente newsletter non possono essere considerate come un parere legale. LED Taxand non accetta alcuna responsabilità in relazione all'utilizzo di tale pubblicazione senza la collaborazione dei suoi professionisti.***