



Dott. Giorgio Berta
Rag. Mirella Nembrini
Rag. Sergio Colombini

Dott. Antonio Aldeghi
Dott.ssa Marina Asperti
Dott.ssa Valentina Bonomi
Dott. Valerio Chignoli
Dott. Enzo Colleoni
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz
Dott.ssa Sabrina Durante
Dott.ssa Valentina Ferri
Dott.ssa Francesca Ghezzi
Dott.ssa Silvia Gibillini
Dott. Walter Larici
Dott.ssa Elisa Marcandalli
Dott. Massimo Medici
Dott. Andrea Medolago
Dott. Luigi Nespoli
Dott.ssa Sara Nicoli
Dott.ssa Paola Pala
Dott. Franco Patti
Dott. Riccardo Rapelli
Dott. Massimo Restivo
Dott.ssa Marilena Rota
Dott.ssa Laura Santini
Dott. Edoardo Scaini
Dott.ssa Clara Sterli
Dott. Guido Tisi
Dott.ssa Simona Vavassori
Dott. Federico Vicari
Dott.ssa Simona Zambetti
Dott. Massimo Zanardi

Dott. Francesco Arciprete
Dott.ssa Jessica Gambirasio
Dott.ssa Alessandra Lemmi
Dott. Daniele Nora
Dott. Andrea Tucci

Circolare n. 39 del 10/08/2020

1) Le news di agosto.

1. Le news di agosto

Cessione di fabbricato da demolire non deve essere tassata come area edificabile

Con la risoluzione n. 395/E/2008 l'Agenzia delle entrate aveva chiarito che la vendita a titolo oneroso di fabbricati ricadenti in un'area oggetto di un piano di recupero è riconducibile alla fattispecie di cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), D.P.R. 917/1986, con conseguente tassazione della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso del cespite.

L'interpretazione seguita dall'Amministrazione finanziaria non ha trovato conferma nella giurisprudenza di legittimità secondo cui se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio, detto trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione ovvero quando l'edificio non assorbe la capacità edificatoria del lotto su cui insiste.

In considerazione dell'indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità, da ritenersi consolidato, e tenuto conto dei pareri con cui l'Avvocatura generale dello Stato ha ritenuto non opportuna la prosecuzione in cassazione dei giudizi in materia, l'Agenzia delle entrate afferma che devono considerarsi superate le indicazioni contenute nella risoluzione n. 395/E/2008 e, più in generale, non ulteriormente sostenibili le pretese dell'Amministrazione in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza richiamata.

Decorre dal 1° agosto la sospensione feriale dei termini

Anche per il 2020, decorre dal 1° agosto il c.d. “periodo feriale”, ovvero il lasso temporale durante il quale, ai sensi della L. 742/1969, si determina la sospensione dei termini relativi ai procedimenti di giustizia civile, amministrativa e tributaria. Secondo la norma, il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie e a quelle amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 agosto di ciascun anno e riprende a decorrere dalla fine del periodo di sospensione. Ove il decorso abbia inizio durante il periodo di sospensione, l’inizio stesso è differito alla fine di detto periodo.

Ne consegue che:

- i termini già decorsi prima di tale periodo si interrompono e restano sospesi sino al 31 agosto compreso;
- i termini che decorrono durante tale periodo sono di fatto differiti al 1° settembre.

La sospensione, tuttavia, non opera per i seguenti adempimenti:

- proposizione ricorso e reclamo;
- costituzione in giudizio (presentazione del ricorso alla Commissione Tributaria);
- deposito di memorie e documenti;
- proposizione appello;
- definizione degli atti in acquiescenza;
- definizione delle sole sanzioni in misura ridotta, proseguendo la lite sul tributo, oppure definizione dell’atto di contestazione o irrogazione delle sanzioni.

Locazioni immobiliari: rinegoziazione dei canoni con il modello RLI

Dal 3 luglio 2020 comunicare la variazione di un contratto di locazione o affitto diventa più facile. Con la nuova versione del modello RLI la rinegoziazione del contratto, sia in caso di diminuzione sia di aumento del canone, può essere comunicata all’Agenzia delle entrate direttamente via web senza bisogno di recarsi allo sportello.

Resta in ogni caso ferma la modalità di presentazione “agile” prevista per la richiesta di servizi essenziali in via semplificata, mediante PEC o tramite *e-mail*.

Per agevolare i contribuenti e gli operatori nel cambiamento delle procedure, assicurando il corretto e tempestivo assolvimento degli adempimenti tributari, è stato previsto un **periodo transitorio**, fino al 31 agosto 2020, durante il quale gli utenti possono scegliere se comunicare la rinegoziazione (in aumento o in diminuzione) del canone con il modello RLI ovvero tramite il modello 69.

Dal 1° settembre 2020, invece, per comunicare la rinegoziazione (in aumento o in diminuzione) del canone dovrà essere utilizzato esclusivamente il modello RLI.

Riprende l'obbligo del DURF per l'esonero dagli adempimenti negli appalti di prevalente manodopera

È cessata lo scorso 30 giugno la validità del documento unico di regolarità fiscale (DURF) rilasciato entro il 29 febbraio scorso; la validità di tale documento era stata prorogata sino alla fine del mese di giugno ad opera dell'articolo 23, D.L. 23/2020 (c.d. Decreto Liquidità) per venire incontro all'emergenza Covid.

In particolare, l'articolo 23, D.L. 23/2020 è intervenuto su tale disciplina per prorogare al 30 giugno 2020 la validità dei certificati previsti dall'articolo 17-bis, D.lgs. 241/1997, in materia di appalti, emessi dall'Agenzia delle entrate nel mese di febbraio 2020, al fine di evitare, in considerazione della situazione connessa all'emergenza epidemiologica da Covid-19, accessi da parte di contribuenti agli uffici dell'Agenzia delle entrate.

Nella circolare n. 1/E/2020 l'Agenzia ha affermato che le imprese appaltatrici o affidatarie o subappaltatrici devono effettuare la predetta comunicazione al committente, allegando la relativa certificazione, riferita all'ultimo giorno del mese precedente a quello della scadenza prevista per il versamento di cui all'articolo 18, comma 1, D.lgs. 241/1997.

Pertanto, per le ritenute in scadenza il prossimo 20 agosto occorrerà acquisire un nuovo certificato.

Ricevimento fatture elettroniche errate: i rimedi secondo l'AIDC

L'Associazione italiana dottori commercialisti (AIDC) fornisce utili informazioni in caso di ricevimento di fatture errate, indicando il comportamento che il cessionario/committente soggetto passivo IVA deve porre in essere nelle varie situazioni possibili.

L'AIDC, in particolare, individua tre situazioni possibili che si possono verificare, indicando per ciascuna il comportamento esatto da mettere in atto.

Caso	Soluzione
Fattura emessa per operazione oggettivamente o soggettivamente inesistente	Il destinatario della fattura non deve annotarla nei registri IVA e non detrarre l'IVA che ne risulta, in quanto è assente il rapporto giuridico sottostante. Ciò vale anche nel caso in cui nella fattura sia stata indicata la partita IVA di un soggetto estraneo all'operazione per puro errore compilativo
Fattura che espone addebito di un'imposta inferiore a quella dovuta	Il cessionario/committente è tenuto a regolarizzare la fattura entro 30 giorni dalla sua registrazione in ossequio a quanto previsto dall'articolo 6, comma 8, lettera b), D.lgs. 471/1997
Irregolarità che non determinano l'insufficiente determinazione dell'imposta	Il cessionario/committente deve contabilizzare la fattura ed è legittimato alla detrazione dell'imposta, nei limiti dell'imposta effettivamente dovuta



L'Associazione, comunque, ricorda che destinatario della fattura ed emittente hanno 30 giorni per concordare sull'esatto inquadramento dell'operazione e procedere alla rettifica della fattura inesatta, a cura dell'emittente, mediante la procedura dell'articolo 26, D.P.R. 633/1972. Solo in caso di mancato accordo, quindi, trovano applicazione le soluzioni in precedenza esaminate.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti.

Studio Berta Nembrini Colombini & Associati