

# DONNINI & ASSOCIATI

## Dottori Commercialisti e Revisori Legali

Viale da Verrazzano 7 - 54036 MARINA DI CARRARA/MS

Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478

Cod.fisc. e part. iva 00705190452 [sofimsrl@tin.it](mailto:sofimsrl@tin.it) - [www.donniniassociati.it](http://www.donniniassociati.it)



Carrara, 9 settembre 2021  
DL/

Spett.le Ditta/Società/Sig.

SOMMARIO	
A	Agevolazioni edilizie e rischi fiscali conseguenti
B	
C	

- A -  
AGEVOLAZIONI EDILIZIE  
E RISCHI FISCALI CONSEGUENTI

---

Naturalmente siamo ben consapevoli che – a forza di mettere in guardia anche da soluzioni interessanti e vantaggiose – si rischia di far la parte di Cassandra, la mitologica preveggenza che prospettava orrende sventure.

Questa volta vogliamo mettere in evidenza che la legislazione di emergenza (e di rilancio) ha introdotto o rinnovato diverse agevolazioni edilizie, tutte molto attrattive: *sismabonus*, *ecobonus*, *bonus* facciate, *bonus* ristrutturazioni, *superbonus* 110%, *bonus* giardini e via dicendo. Un' opportunità – nel complesso - assai interessante, grazie alla quale sono ripresi gli investimenti dei privati <sup>(1)</sup> sul patrimonio edilizio posseduto.

Va tuttavia segnalato che a queste agevolazioni ci si deve avvicinare con senso della misura, atteso che esse sono rivolte al miglioramento delle proprietà private <sup>(2)</sup>. Se invece ci si aspetta di poter ottenere ancor più, ad esempio per promuovere investimenti – in qualche modo - "speculativi", allora possono scattare disposizioni tributarie che trascinano tali investimenti dal campo "privato" a quello "commerciale".

Ce lo ricorda ora un articolo dal titolo *"Lavori su case da cedere o locare: può scattare l'attività d'impresa"* pubblicato su Il Sole 24 Ore del 6 settembre scorso a firma Dario Deotto e Luigi Lovecchio. Essi scrivono infatti che *"...al fine di configurare la qualifica di imprenditore è sufficiente lo svolgimento di una funzione organizzativa da parte dell'interessato, che può risolversi nel solo impiego di mezzi finanziari...Né rileva il fatto che l'intera operazione si risolva nel compimento di un unico affare <sup>(3)</sup>, laddove questo sia di rilevante entità ed abbia una apprezzabile durata nel tempo"*. Concordiamo con questa prudente visione. E sul concetto di "rilevante entità" – concetto indubbiamente ingannevole

---

<sup>1</sup> Si deve osservare che l' elevato livello del risparmio nazionale (si parla di 1.200miliardi di euro) ha finito per diventare anche per le banche un problema: i tassi assolutamente irrisori sono la riprova che mancano gli impieghi. E qualche banca è arrivata perfino a prospettare la chiusura di conti liquidi ma non abbastanza movimentati.

<sup>2</sup> Salvo errore fa eccezione il solo *bonus* facciate, accessibile anche per le imprese.

<sup>3</sup> Evidenziano gli Autori che per costante giurisprudenza anche *"la realizzazione di un solo immobile destinato alla vendita si considera eseguita nell' esercizio di impresa"*. Tra le ultime l' articolo richiamata le sentenze della Cassazione 15021/2020 e 15931/2021.

- saremmo peraltro molto prudenti, ch  per un funzionario del Fisco in verifica (o un Giudice nel contenzioso) la relativa soglia   sicuramente molto pi  bassa di quanto ottimisticamente supponga l' investitore interessato.

In realt , ed andando al particolare, ci sembra comunque che occorra aver presente, pi  che il numero delle operazioni la loro "consistenza". Un conto, insomma,   comprare un piccolo rustico e riattarlo per poi locarlo allo scopo di ricavarne un profitto integrativo dei propri redditi (4); altro conto   acquistare un' area e costruirvi sopra 20 appartamenti da locare per le stesse ragioni (5). E in mezzo, tra queste due ipotesi estreme, ci stanno le mille sfumature da valutare caso per caso.

Quello che a nostro avviso non viene evidenziato nell' articolo de Il Sole   che – una volta riclassificata "d' impresa" l' attivit  svolta – l' investitore perde il diritto al *bonus* perch  imprenditore e non "privato" (si veda la nota 2). Imprenditore, ideologicamente, fin dall' avvio dell' operazione suppostamente "speculativa".

Gli Autori ricordano infine che per la Corte di Giustizia della Comunit  Europea (causa C-655/19 del 20 gennaio 2021) "..."*...la locazione di un bene materiale costituisce una forma di sfruttamento del bene stesso, con la conseguenza che tale attivit  deve essere qualificata come "economica" nell' ipotesi in cui sia esercitata per generare introiti aventi un certo carattere di stabilit *". Al riguardo – sempre secondo la Corte – si deve comunque avere riguardo a diversi parametri, come la durata effettiva della locazione, l' entit  della clientela e l' importo degli introiti.

Ma occorre aggiungere – onde evitare dubbi dilanianti (6) – che la controversia fiscale sottoposta alla Corte di Giustizia   stata risolta *partendo* da quei principi generali e perch  integrandoli. Insomma, c'   sfruttamento e sfruttamento. E nel caso esaminato – avendo Tizio (persona fisica non impresa) acquistato tre immobili in compensazione di prestiti fatti al loro precedente proprietario – la relativa vendita non poteva qualificarsi "speculativa". Cos , pur avendo con le vendite degli immobili superato la soglia di volume d' affari che in quel Paese fa scattare la qualifica di "impresa", l' assenza di una volont  "commerciale" e l' esigenza di recuperare il denaro prestato hanno fatto assolvere Tizio dall' obbligo di pagare imposte. Crediamo che si possa concordare con questa visione.

In ogni caso: commenti, esempi e sentenze non autorizzano alcunch . Se avete dei progetti,   prudente valutarli preventivamente.

\* \* \* \* \*

Restiamo in ogni caso a completa disposizione ed inviamo i migliori saluti.

DONNINI & ASSOCIATI  
Dr. Luciano Donnini

STU-CIRC/CIR21-STUCIR/POR

---

<sup>4</sup> E magari usarlo a favore della propria famiglia quando non   occupato da terzi.

<sup>5</sup> L' "organizzazione" insita in questo secondo caso difficilmente passerebbe per "privata" anche agli occhi di chi   all' oscuro delle regole tributarie.

<sup>6</sup> Se il principio riferito fosse applicato alla lettera, tutti i proprietari di beni immobili affittati potrebbero essere considerati imprenditori!