

# Studio Patrizia Riva

## Dottori Commercialisti e Avvocati Associati

---

<i>Patrizia Riva</i>	<i>Ph.D - Dottore Commercialista - Revisore Contabile - C.t.u.</i>
<i>Ezio Riva</i>	<i>Avvocato</i>
<i>Denise Mapelli</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Francesca Cassago</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Fabio Bagnoli</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Joel Giuliani</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Stefania Bocchino</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Paola Merati</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>

---

*Informativa n .18 del 05.10.2016*

**Oggetto: Come ottenere il credito di imposta sul gasolio per autotrazione, la riammissione a piani di rateazione per i contribuenti decaduti, il processo telematico amministrativo, l'esclusione dal VIES, il regime fiscale delle trasferte con car sharing, il B&B nel condominio, la cessione dell'immobile abitativo ad uso promiscuo, la fattura con descrizione generica e la detrazione dell'IVA, la data di decorrenza delle dimissioni**

Credito di imposta sul gasolio per autotrazione: quando presentare la domanda, come essere riammessi ai piani di rateazione se si è decaduti, al via il processo telematico amministrativo, l'esclusione dal VIES, le trasferte con car sharing, alcune interessanti pronunce della Cassazione e i chiarimenti dell'INPS sulle dimissioni: gli argomenti trattati nella circolare

---

#### *DOTTORI COMMERCIALISTI*

*Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86*

*e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)*

#### *AVVOCATI*

*Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06*

*PI: 05349300961*



*Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)*

---

## Soggetti interessati

 <b>IMPRESE</b>	 <b>PROFESSIONISTI</b>	 <b>PERSONE FISICHE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Credito di imposta sul gasolio per autotrazione: le domande vanno presentate entro il 31 ottobre</li><li>• Riammissione ai piani di rateazione per i contribuenti decaduti</li><li>• Operazioni INTRA UE: partono 60mila lettere di esclusione dal VIES</li><li>• Le trasferte con car sharing non concorrono a formare il reddito di lavoro dipendente</li><li>• Detrazione IVA ammessa anche se la fattura indica in modo generico l'oggetto dell'operazione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Riammissione ai piani di rateazione per i contribuenti decaduti</li><li>• Processo telematico amministrativo : parte o non parte?</li><li>• Operazioni INTRA UE: partono 60mila lettere di esclusione dal VIES</li><li>• Detrazione IVA ammessa anche se la fattura indica in modo generico l'oggetto dell'operazione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Riammissione ai piani di rateazione per i contribuenti decaduti</li><li>• Le trasferte con car sharing non concorrono a formare il reddito di lavoro dipendente</li><li>• B&amp;B in condominio: solo il regolamento condominiale può vietarne l'attività</li><li>• Cessione di immobile abitativo ad uso promiscuo: la parte concessa in locazione genera una plusvalenza tassabile</li><li>• FAQ dimissioni</li></ul>

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

**SOMMARIO**

1. CREDITO DI IMPOSTA SUL GASOLIO PER AUTOTRAZIONE: LE DOMANDE VANNO PRESENTATE ENTRO IL 31 OTTOBRE 2016 .....	4
2. RIAMMISSIONE AI PIANI DI RATEAZIONE PER I CONTRIBUENTI DECADUTI .....	5
3. PROCESSO AMMINISTRATIVO TELEMATICO: PARTE O NO PARTE? .....	7
4. OPERAZIONI INTRA UE: IN ARRIVO 60 MILA LETTERE DI ESCLUSIONE DAL VIES .....	8
5. LE TRASFERTE CON CAR SHARING NON CONCORRONO A FORMARE IL REDDITO DI LAVORO DIPENDENTE .....	9
6. B&B IN CONDOMINIO: SOLO IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PUO' VIETARNE L'ATTIVITA' .....	10
7. CESSIONE DI IMMOBILE ABITATIVO AD USO PROMISCUO: LA PARTE CONCESSA IN LOCAZIONE GENERA UNA PLUSVALENZA TASSABILE .....	12
8. DETRAZIONE IVA AMMESSA ANCHE SE LA FATTURA INDICA IN MODO GENERICO L'OGGETTO DELL'OPERAZIONE .....	13
9. FAQ DIMISSIONI .....	14

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

## **1. CREDITO DI IMPOSTA SUL GASOLIO PER AUTOTRAZIONE: LE DOMANDE VANNO PRESENTATE ENTRO IL 31 OTTOBRE 2016**

Fino al 31 ottobre 2016 è possibile presentare la dichiarazione per ottenere il rimborso delle accise assolte sul gasolio a uso autotrazione, riferite al periodo 1° luglio - 30 settembre 2016

Con Nota n. 106437 del 23 settembre 2016 l'Agenzia delle dogane ricorda che è possibile presentare le domande per ottenere il rimborso delle accise gravanti sui consumi di gasolio per autotrazione, effettuati nel terzo trimestre 2016, ossia dal 1° luglio al 30 settembre 2016.

L'agevolazione è rivolta alle imprese esercenti l'attività di autotrasporto merci con veicoli di massa massima complessiva pari o superiore a 7,5 tonnellate, di classe superiore a Euro 2, agli enti pubblici e le imprese pubbliche locali esercenti l'attività di trasporto (di cui al D. Lgs. 422/1997) e alle imprese esercenti autoservizi interregionali di competenza statale, regionale e locale.

Pertanto, sono esclusi dall'agevolazione i consumi di gasolio per autotrazione riferiti a:

- veicoli di categoria euro 2 o inferiore (limite introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2016 dalla Legge di Stabilità 2016, comma 645);
- veicoli di massa massima complessiva inferiore a 7,5 tonnellate.

Le istanze possono essere presentate presso l'Ufficio delle Dogane territorialmente competente tramite una delle seguenti modalità:

- in forma cartacea, insieme alla riproduzione dei relativi dati su supporto informatico (CD-rom, DVD, chiavette USB);
- invio telematico, per gli utenti abilitati all'utilizzo del Servizio Telematico Doganale (E.D.I.).

Il software aggiornato per la compilazione e la stampa della dichiarazione relativa al terzo trimestre 2016 è disponibile sul sito dell'Agenzia delle dogane seguendo il seguente percorso: Dogane – In un click – Accise – Benefici per il gasolio da autotrazione – Benefici gasolio autotrazione 3° trimestre 2016. Ai sensi dell'art. 61,

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

comma 4, del D.L. n. 1/2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 27/2012, la misura del beneficio attribuito in relazione ai consumi effettuati tra il 1° luglio e il 30 settembre 2016, ammonta ad euro 214,18609 per mille litri di prodotto.

Il rimborso dell'accisa sul gasolio per autotrazione può essere richiesto con periodicità trimestrale, scegliendo tra il rimborso delle somme spettanti o l'utilizzo in compensazione: in caso di opzione per il rimborso è necessario inserire le coordinate bancarie nell'apposito campo della dichiarazione, mentre per l'utilizzo in compensazione tramite modello F-24, si deve utilizzare il codice tributo 6740, inserendo nel campo "rateazione" i seguenti caratteri "0316", riferiti rispettivamente al trimestre e all'anno di riferimento dei consumi. La compensazione può essere effettuata anche qualora il contribuente abbia superato il limite di 250.000 euro, previsto per la compensazione dei crediti d'imposta esposti nel Quadro RU della dichiarazione dei redditi (art. 1 co. 53 della L. 244/2007).

Le Dogane ricordano infine che gli eventuali crediti precedenti, maturati nel secondo trimestre dell'anno 2016, potranno essere utilizzati in compensazione non oltre il 31 dicembre 2017: dalla suddetta data decorre il termine, previsto dall'art. 4, comma 3, del D.P.R. 277/2000, per la presentazione dell'istanza di rimborso delle eccedenze non utilizzate in compensazione, da presentare entro il 30 giugno 2018.

## SOMMARIO

## **2. RIAMMISSIONE AI PIANI DI RATEAZIONE PER I CONTRIBUENTI DECADUTI**

In data 3 ottobre 2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la Circolare n. 41/E, in materia di decadenza dalla rateazione di somme chieste in pagamento dall'Agenzia delle entrate a seguito di accertamenti.

Il decreto legge 113/2016 all'art.13-bis ha previsto la riammissione alle rateazioni delle somme dovute in seguito ad accertamento per i contribuenti decaduti tra il 16 ottobre 2015 e il 1° luglio 2016.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

## **2.1 Soggetti ammessi**

La riammissione ai piani di rateazione è concessa ai contribuenti soggetti agli istituti di cui al DLgs 218/1997:

- adesione all'avviso di accertamento;
- adesione al pvc;
- invito a comparire ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis;
- acquiescenza all'avviso di accertamento

Sono dunque esclusi gli istituti deflattivi del contenzioso (conciliazione e accordi di mediazione).

## **2.2 Procedura**

Il contribuente per poter beneficiare della riammissione deve presentare (di persona, via PEC o tramite raccomandata) entro il 20 ottobre 2016 all'Agenzia delle entrate un'istanza in carta semplice con l'indicazione degli estremi dell'atto a cui si riferisce il piano di rateazione per il quale si è verificata la decadenza nonché del numero delle rate trimestrali in cui si intende pagare l'importo ancora dovuto.

Attenzione che:

- nel caso in cui l'atto originario si sia perfezionato prima del 22 ottobre 2015, il residuo importo dovuto è nuovamente dilazionabile in un numero di rate trimestrali da otto a dodici;
- nel caso in cui l'atto originario si sia perfezionato successivamente al 22 ottobre 2015, il residuo importo dovuto è nuovamente dilazionabile in un numero di rate trimestrali da otto a sedici.

L'Agenzia, una volta appurati i requisiti, comunica al contribuente l'accoglimento dell'istanza e l'importo della prima rata, da versare tramite F24 (con l'indicazione del numero dell'atto originario) entro 60 giorni dalla data di avvenuta comunicazione. Il contribuente dovrà poi far pervenire, entro dieci giorni, la quietanza dell'avvenuto pagamento all'Ufficio competente. Quest'ultimo, sulla base della data di effettivo

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

versamento, predisporre il piano di rateazione definitivo (importi e scadenze). Il contribuente dovrà rivolgersi all'Ufficio per ottenerlo.

**Si ricorda che...**



Il mancato pagamento delle somme in base al nuovo piano comporta la decadenza dalla rateazione ed il successivo recupero coattivo (con una sanzione aggiuntiva).

**SOMMARIO**

**3. PROCESSO AMMINISTRATIVO TELEMATICO: PARTE O NO PARTE?**

Dal prossimo ottobre al via la sperimentazione, anche se tutto è rinviato al primo gennaio 2017.

Il processo amministrativo telematico – PAT - avrebbe dovuto prendere il via il primo luglio 2016, come previsto dall'articolo 38, comma 1-bis, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, tuttavia, la L. 12 Agosto 2016 n. 161 "Conversione in legge con modificazioni del D.L. n. 117/2016", ne ha prorogato l'effettiva partenza, fissandola al primo gennaio 2017.

Modificate anche le date della fase sperimentale, infatti, mentre il DPCM 16 Febbraio 2016 n. 40 aveva fissato l'avvio della fase sperimentale dal 4 aprile fino al 30 giugno 2016, il decreto pubblicato in G.U. il 12 Settembre scorso, cambia, stabilendo che i giudizi introdotti con i ricorsi depositati, in primo o in secondo grado, a far data dal 10 ottobre 2016 saranno gestiti attraverso le regole del processo amministrativo telematico (PAT), pertanto, durante tale periodo, i depositi degli atti delle parti in giudizio e tutta l'attività delle segreterie dovrà obbligatoriamente avvenire anche in via telematica.

In ogni caso, per valutare la tempestività del deposito degli atti, si farà riferimento alla data di effettivo deposito del documento cartaceo.

La sperimentazione terminerà il 30 novembre 2016 e coinvolgerà tutte le sezioni giurisdizionali del Consiglio di Stato e tutti i Tribunali Amministrativi Regionali.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

Dal 1° gennaio fino al 31 marzo 2017 le regole vigenti restano applicabili, al fianco delle nuove disposizioni che disciplinano il PAT –Processo amministrativo Telematico.

Il 26 Settembre 2016 verranno pubblicate le nuove specifiche tecniche sul sito istituzionale della Giustizia Amministrativa, nella sezione dedicata al Processo Amministrativo Telematico.

**SOMMARIO**

**4. OPERAZIONI INTRA UE: IN ARRIVO 60 MILA LETTERE DI ESCLUSIONE DAL VIES**

L’Agenzia delle Entrate con comunicato stampa pubblicato in data 03/10/2016 comunica che, a seguito di controlli effettuati sulla banca dati degli operatori autorizzati a compiere operazioni intracomunitarie, circa 60mila soggetti Iva che non hanno presentato elenchi riepilogativi a partire dal primo trimestre 2015 e che mostrano caratteristiche di apparente inattività riceveranno una lettera con cui l’Agenzia delle Entrate li informa che saranno cancellati dall’archivio VIES.

Non essendo più propedeutici all’avvio delle operazioni intracomunitarie, i controlli sugli iscritti nell’archivio VIES vengono effettuati a iscrizione già avvenuta.

L’Agenzia verifica la regolare presentazione degli elenchi riepilogativi e cancella dalla banca dati i soggetti che non ne hanno presentato neanche uno per quattro trimestri consecutivi.

L’estromissione della partita IVA avviene trascorsi 60 giorni dal ricevimento della comunicazione. In questo periodo il contribuente interessato a conservare l’iscrizione può rivolgersi all’Agenzia delle Entrate per fornire la documentazione relativa alle operazioni intracomunitarie effettuate o adeguati elementi su quelle in corso o da effettuare.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

*Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86*

*e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)*

*AVVOCATI*

*Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06*

*PI: 05349300961*



*Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)*

---

**Si ricorda che...**



L'eventuale esclusione non pregiudica la possibilità di chiedere un nuovo inserimento in banca dati, direttamente in via telematica (Fisconline o Entratel) o attraverso soggetti incaricati.

**SOMMARIO**

**5. LE TRASFERTE CON CAR SHARING NON CONCORRONO A FORMARE IL REDDITO DI LAVORO DIPENDENTE**

In data 28 settembre 2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la Risoluzione n. 83/E in materia di applicazione dell'art.51 del TUIR al rimborso spese di trasporto relative ai servizi di Car sharing.

La società istante interpellò chiede conferma che le trasferte effettuate all'interno del comune "sede di lavoro" (non riconducibili al tragitto casa-lavoro e viceversa) e documentate da fattura da parte della società di Car sharing intestata al dipendente e rimborsata a piè di lista dal datore di lavoro, non sia imponibile ai sensi dell'articolo 51, comma 5 del TUIR.

Viene, inoltre, precisato che il servizio in questione prevede la possibilità di intestare la fattura ad una persona giuridica per tutti i costi accumulati dalle persone fisiche autorizzate ad utilizzare i veicoli della Società di Car Sharing (in occasione delle trasferte di lavoro) sulla base del contratto sottoscritto tra la persona giuridica stessa (che diviene il Cliente effettivo) e la società di Car sharing. Tale possibilità è definita di "Utilizzo incrociato".

L'Agenzia ha risposto che le informazioni presenti nella fattura rilasciata dalla Società di Car sharing sono idonee ad attestare l'effettivo spostamento dalla sede di lavoro ai fini della trasferta lavorativa, nonché l'utilizzo del servizio da parte del dipendente in conformità alle previsioni dell'art. 51 del TUIR, il quale dispone che:

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

- in relazione alle trasferte effettuate nel medesimo comune ove è ubicata la sede di lavoro: esclusivamente le spese di trasporto comprovate da documenti provenienti dal vettore non concorrono a formare il reddito di lavoro dipendente;
- in relazione alle trasferte fuori dal territorio comunale: le indennità entro una determinata soglia ed i rimborsi analitici a piè di lista delle spese di viaggio e di trasporto, supportate da idonea documentazione, non concorrono a formare il reddito di lavoro dipendente.

### Si ricorda che...



Viene precisato che l'esenzione di cui al primo punto (oggetto di interpello) si applica sia in caso di fatture intestate dalla Società di Car sharing al dipendente sia in caso di fatture intestate dalla Società di Car sharing al datore di lavoro in base al cd. utilizzo incrociato.

### SOMMARIO

## **6. B&B IN CONDOMINIO: SOLO IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PUO' VIETARNE L'ATTIVITA'**

Rigettata dal Tribunale di Roma (sentenza n. 4419/2016) la domanda dei condomini che intendevano bloccare l'attività ricettiva di un Bed & Breakfast posto all'interno dell'edificio, chiedendo altresì il risarcimento del danno.

Secondo i giudici romani, infatti, solo il regolamento condominiale può inibire espressamente l'apertura di un B&B all'interno dell'immobile.

Si tratta, infatti, di una questione che incide sui diritti di proprietà piena ed esclusiva del proprietario dell'appartamento in cui si svolge l'attività di B&B, che resta una civile abitazione, non essendoci cambio di destinazione d'uso, diritto di proprietà che non può essere limitato dall'assemblea condominiale, ma solo dal regolamento approvato dai proprietari degli appartamenti, anche eventualmente con i singoli atti d'acquisto.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06



e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

PI: 05349300961

Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

## **Studio Patrizia Riva** **Dottori Commercialisti e Avvocati Associati**

---

La volontà proibitiva dei condomini non può essere dedotta nemmeno con interpretazione analogica, riferendosi al fatto che il regolamento condominiale esclude l'apertura di case alloggio, rientrando in queste solo gli ospizi e le strutture per disabili e minori, non potendo il divieto dei condomini essere esteso con interpretazione, dunque, alle strutture destinate ad ospitare turisti. Solo qualora il regolamento condominiale avesse espressamente vietato l'apertura dell'attività di B&B sarebbe stato possibile impedirne lo svolgimento, ovvero anche solo laddove il regolamento avesse vietato l'attività di affittacamere, sarebbe stato possibile, mediante interpretazione, riferire il divieto anche ai B&B.

Si ricorda, in proposito, la sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità della legge regionale della Lombardia in materia di turismo (L.R. n. 15/2007) che rimetteva all'approvazione dell'assemblea dei condomini l'esercizio dell'attività di B&B in condominio che non comporta il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile. La Corte Costituzionale ha chiarito che la normativa regionale si ingeriva in una materia riservata dall'art. 117 secondo comma, lett. l) della Costituzione alla legislazione esclusiva dello Stato, le cui norme sanciscono che l'assemblea dei condomini non ha altri poteri se non quelli sanciti tassativamente dal Codice Civile e non può porre vincoli alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.

Concludendo, salvo che il regolamento condominiale non vieti espressamente lo svolgimento di attività di B&B all'interno dell'immobile, l'attività è legittima e, qualora la stessa venga svolta senza i necessari permessi, al più il gestore può andare incontro a sanzioni amministrative.

### **SOMMARIO**

---

#### *DOTTORI COMMERCIALISTI*

*Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86*

*e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)*

#### *AVVOCATI*

*Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06*

*PI: 05349300961*



*Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)*

---

## **7. CESSIONE DI IMMOBILE ABITATIVO AD USO PROMISCUO: LA PARTE CONCESSA IN LOCAZIONE GENERA UNA PLUSVALENZA TASSABILE**

La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 37169 del 7 settembre 2016, è stata interpellata in merito alla cessione di un immobile, in parte adibito ad abitazione principale e in parte concesso in locazione a terzi: tale immobile è stato ceduto entro cinque anni dall'acquisto, ponendo dubbi sull'emersione di una plusvalenza ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir.

La fattispecie esaminata dai giudici di legittimità riguarda un immobile acquistato nel 2004 da una persona fisica, la quale ha deciso di destinare parte dello stesso a un familiare che lo utilizzava come abitazione principale, mentre la restante parte era stata concessa in locazione a un soggetto terzo. Al momento della cessione dell'immobile, avvenuta nel 2007, il contribuente ha escluso da imposizione Irpef la plusvalenza derivante dalla cessione, ritenendo di possedere uno dei requisiti per l'esclusione da tassazione, ossia l'utilizzo, seppur parziale, dell'immobile come abitazione principale: secondo il contribuente l'art. 67, co. 1, lett. b) del Tuir non disciplina il caso dell'immobile ad uso promiscuo concesso in parte in locazione ed in parte utilizzato come prima casa.

Di diverso avviso il parere della Suprema Corte, secondo la quale è necessario suddividere la plusvalenza realizzata con la cessione dell'immobile, distinguendo la parte destinata a prima casa dalla parte locata a terzi:

- la porzione di plusvalenza relativa all'utilizzo come abitazione principale è esclusa da tassazione;
- la restante parte, riferita alla locazione a terzi, è invece soggetta a tassazione come reddito diverso, poiché l'immobile è stato ceduto prima del decorso del termine dei cinque anni dalla data di acquisto.

La Corte ricorda infine che, affinché la plusvalenza sia irrilevante ai fini della tassazione dei redditi diversi, secondo le disposizioni del citato articolo 67, co.1, lett. b) del Tuir, le unità immobiliari devono esser state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione dell'immobile. Tale agevolazione, evidentemente, intende tutelare la sola abitazione

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

principale e non anche l'utilizzo promiscuo della stessa: pertanto, la cessione entro cinque anni dall'acquisto dell'immobile destinato promiscuamente ad abitazione/locazione, determina l'insorgere di una plusvalenza soggetta a tassazione Irpef, in misura proporzionale al corrispettivo riferito alla parte concessa in locazione.

**SOMMARIO**

**8. DETRAZIONE IVA AMMESSA ANCHE SE LA FATTURA INDICA IN MODO GENERICO L'OGGETTO DELL'OPERAZIONE**

La Corte di giustizia, nella sentenza relativa alla causa C-516/14 del 15/09/2016, ha affermato che la detrazione dell'IVA è ammessa anche in caso di fattura irregolare, cioè non conforme al cd. "contenuto minimo obbligatorio"

La Corte di giustizia, nella sentenza relativa alla causa C-516/14 del 15 settembre 2016, ha affermato che la detrazione dell'IVA è ammessa anche in caso di fattura irregolare, cioè non conforme al cd. "contenuto minimo obbligatorio" previsto dalla Direttiva, sempreché l'Amministrazione finanziaria disponga delle informazioni necessarie per verificare che i requisiti sostanziali del diritto di detrazione siano soddisfatti.

Premesso che, salvo le disposizioni speciali previste dalla normativa comunitaria, nelle fatture sono obbligatorie ai fini IVA soltanto le indicazioni contenute nell'art. 226 della Direttiva n. 2006/112/CE, gli Stati membri non possono subordinare l'esercizio della detrazione al rispetto di condizioni riguardanti il contenuto delle fatture che non siano espressamente previste dalle disposizioni della Direttiva.

Tra gli elementi informativi obbligatori, la fattura deve recare l'indicazione dell'entità e della natura dei servizi resi e, a questo proposito, la Corte di giustizia ha ritenuto che non sia conforme alla Direttiva il contenuto del documento che riporti, come oggetto, "servizi giuridici resi da una certa data sino ad oggi" o anche "servizi giuridici resi sino ad oggi". L'eccessiva genericità, peraltro, riguarda anche il requisito della data di ultimazione del servizio, posto che la fattura che contenga esclusivamente l'indicazione "servizi giuridici resi sino ad oggi", senza precisare la data di inizio del periodo oggetto di fatturazione, non consente di individuare il periodo di riferimento dei pagamenti effettuati dal cliente.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

Tenuto conto che le fatture in questione non soddisfano i requisiti di contenuto minimo obbligatorio previsto dalla normativa comunitaria si è trattato di stabilire se l'esercizio della detrazione dell'IVA sia pregiudicato nei confronti del destinatario dei predetti documenti.

Il diritto alla detrazione presuppone, dal punto di vista sostanziale, che i beni/servizi acquistati siano utilizzati per compiere operazioni soggette ad imposta, mentre, dal punto di vista formale, è richiesto il possesso di una fattura redatta in conformità al citato art. 226 della Direttiva. Tuttavia, secondo il consolidato orientamento della Corte di giustizia, il principio di neutralità dell'imposta esige che la detrazione sia ammessa a condizione che gli obblighi sostanziali siano soddisfatti, sicché – se l'Amministrazione finanziaria dispone delle informazioni necessarie per accertare che i requisiti sostanziali sono rispettati – non può essere precluso al soggetto passivo l'esercizio della detrazione.

A questo riguardo, nella sentenza in esame, si afferma che l'Amministrazione non può limitarsi all'esame della fattura, ma deve tenere conto anche delle informazioni complementari fornite dal soggetto passivo, tant'è che l'art. 219 della Direttiva assimila ad una fattura tutti i documenti o messaggi che fanno riferimento in modo specifico e inequivocabile alla fattura originaria.

## **SOMMARIO**

### **9. FAQ DIMISSIONI**

Il Ministero del Lavoro aggiorna la FAQ n. 6 relativa al giorno di decorrenza delle dimissioni o della risoluzione consensuale.

L'INPS con messaggio n. 3755 del 20/09/2016 ha chiarito che, ai fini della decorrenza dei trattamenti pensionistici, la data di cessazione del rapporto di lavoro coincide con la data dell'ultimo giorno di lavoro. La data di "decorrenza dimissioni" da indicare nel modulo è il giorno successivo all'ultimo giorno lavorato.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

**Si ricorda che...**



A partire dal 12/03/2016 le dimissioni volontarie e la risoluzione consensuale del rapporto di lavoro dovranno essere effettuate esclusivamente tramite modalità telematiche. Il cittadino può agire da solo o tramite soggetto abilitato (patronato, organizzazione sindacale, ente bilaterale) a comunicare le proprie dimissioni.

**FAQ n.6**

Dovranno utilizzare la procedura anche i lavoratori che presentano le proprie dimissioni per il raggiungimento dei requisiti di accesso alla pensione di vecchiaia anticipata?

**Risposta**

Si. Per determinare la decorrenza dei trattamenti pensionistici l'INPS ha chiarito, con il messaggio n. 3755/2016, che la data di cessazione del rapporto di lavoro coincide con la data dell'ultimo giorno di lavoro, ovvero, il giorno precedente a quello indicato nella sezione del modulo "Data di decorrenza delle dimissioni/ risoluzione consensuale".

**SOMMARIO**

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

*Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86*

*e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)*

*AVVOCATI*

*Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06*

*PI: 05349300961*



*Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)*

---