

---

## Inizio lottizzazione terreno, interessi passivi sui costi auto dei soggetti IRES, detrazione 36% di soggetto defunto, reverse charge per immobile acquistato da un medico

---

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 13 Luglio 2010

le interessantissime risposte ai quesiti

### QUESITO N. 1: Reverse charge immobile strumentale acquistato da un medico

Un medico che effettua esclusivamente operazioni esenti Iva acquista il 15 ottobre 2010 un immobile strumentale.

L'operazione è soggetta a reverse charge? Il medico deve, quindi, integrare la fattura e versare l'Iva nella liquidazione periodica?

### **RISPOSTA**

Il contribuente indicato nel quesito ha un pro – rata di detraibilità non superiore al 25%.

Secondo quanto previsto dall'art. 10, n. 8 – ter, lett. b) l'operazione è imponibile Iva.

Al riguardo la Finanziaria 2008 ha previsto che dal 1 marzo 2008 l'operazione sia soggetta al reverse charge.

A seguito delle modifiche portate dalla Finanziaria 2008, l'art. 17 comma 6 lett. a – bis) del D.p.r. n. 633/72 prevede, infatti, che si debba applicare il meccanismo del reverse – charge alle “cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali di cui alle lettere b) e d) del numero 8-ter dell'articolo 10”.

Il contribuente dovrà, quindi, integrare la fattura ricevuta senza addebito dell'IVA, indicando l'aliquota e la relativa imposta e annotare la fattura così integrata:

- nel registro delle fatture emesse/corrispettivi (entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro 15 giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese);
- nel registro degli acquisti.

#### QUESITO N. 2: Inizio della lottizzazione del terreno

Secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 68 del Tuir, per i terreni acquistati oltre 5 anni prima dell'inizio della lottizzazione si assume come prezzo di acquisto il valore normale dell'area nel quinto anno anteriore.

Al riguardo, si chiede quale sia la data di inizio della lottizzazione.

#### **RISPOSTA**

L'art. 67 del TUIR, tra i redditi diversi da assoggettare a tassazione, menziona alla lettera a), le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale dei terreni e degli edifici.

Per quanto riguarda la determinazione delle plusvalenze, l'art. 68 del TUIR stabilisce, in linea generale, che la plusvalenza è data dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Tuttavia, per i terreni lottizzati che sono stati acquisiti oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione, si assume come prezzo di acquisto il valore normale del terreno al quinto anno anteriore.

A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione n. 319/E del 24 luglio 2008, ha fatto presente che "la lottizzazione di un'area si completa e diviene perfetta con la stipula della convenzione .... Una cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR, quando il comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo".

In pratica, quindi, la data di inizio della lottizzazione cui si riferisce il comma 2 dell'art. 68 del Tuir, si individua con la stipula della convenzione di lottizzazione.

### QUESITO N. 3: Numero di soci per optare per la trasparenza

Una società responsabilità limitata dal 1° gennaio 2010 fino al 10 maggio 2010 era costituita da 12 soci. Il 10 maggio 2 soci hanno venduto le proprie quote ad un altro socio. Dal 10 maggio la società risulta quindi costituita da 9 soci. Considerato che anche al 31/12/2010 la società risulterà costituita da 9 soci si chiede se tale società possa optare per l'applicazione del regime di trasparenza ex art. 116 del Tuir.

### **RISPOSTA**

Per poter optare per la trasparenza ex art. 116 del Tuir, è necessario rispettare le seguenti condizioni:

- l'opzione è riservata alle società a responsabilità limitata la cui compagine sociale è composta esclusivamente da persone fisiche in numero non superiore a 10 soggetti (20 se società cooperative);

- la società deve avere ricavi non superiori a quelli previsti per l'applicazione degli studi di settore (7,5 milioni di €) avendo a riferimento la dichiarazione relativa all'esercizio precedente a quello per il quale viene esercitata l'opzione.

Il rispetto dei requisiti di legge (soggettivi e oggettivi) richiesti per poter legittimamente esercitare l'opzione deve sussistere in ogni caso per l'intero periodo di vigenza del regime.

La società che intende esercitare l'opzione se non ha rispettato il requisito "numerico" dei soci anche per un solo giorno del 2010 non può esercitare l'opzione.

Dato che la società indicata nel quesito per il periodo che va dal 1° gennaio 2010 al 10 giugno 2010 era composta da 12 soci (superiore al limite di 10) non può accedere al regime della trasparenza.

#### *QUESITO N. 4: Detrazione 36% contribuente defunto*

Un contribuente, nel corso del 2007, aveva effettuato degli interventi di ristrutturazione sull'immobile in cui abitava. Per tali interventi, il contribuente ha usufruito della detrazione del 36% ripartita in 10 anni. Nel corso del 2010, il contribuente è deceduto. Si chiede se gli eredi possano godere della detrazione relative alle quote non detratte dal defunto.

#### *RISPOSTA*

Nel caso di decesso dell'avente diritto alla detrazione IRPEF del 36%, risultano applicabili le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n.15/E del 5 marzo 2003, per cui il beneficio fiscale si trasmette, per le quote non detratte dal defunto, esclusivamente all'erede che conserva la materiale e diretta detenzione del bene.

Nella Circolare n.24/E del 10 giugno 2004 è stato, poi, ulteriormente chiarito che la "detenzione materiale e diretta dell'immobile" sussiste qualora l'erede abbia l'immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che il medesimo immobile sia adibito a propria abitazione principale.

E', comunque, necessario che l'erede sia in possesso della documentazione richiesta dalla norma agevolativa per poter fruire del beneficio (comunicazione preventiva all'inizio dei lavori, alla ASL, dichiarazione di esecuzione dei lavori, fatture e bonifici; cfr. C.M. n.17/E/2005).

*QUESITO N. 5: Interessi passivi dei costi auto di un soggetto Ires*

L'articolo 164 del TUIR dispone che il trattamento della limitata deducibilità dei costi auto (40%) si applica a tutti i componenti negativi afferenti tali beni. Si chiede se gli interessi passivi relativi all'acquisto di un'autovettura da parte di un soggetto Ires siano deducibili nella suddetta percentuale (40%) oppure seguendo le regole previste dall'art. 96 del TUIR

*RISPOSTA*

L'articolo 96 del TUIR pone dei limiti alla deduzione degli interessi passivi da parte dei soggetti IRES, ammettendone la deducibilità sino a concorrenza di quelli attivi e limitando al 30 per cento del ROL la deducibilità di quelli eventualmente eccedenti.

L'articolo 164 del TUIR dispone la limitazione della deducibilità delle spese e degli altri componenti negativi relativi a determinati mezzi di trasporto a motore, utilizzati nell'esercizio di imprese, arti e professioni.

La circolare 18 giugno 2008, n. 47/E, ha fornito un interessante e importante chiarimento in merito al trattamento fiscale degli interessi passivi pagati a fronte di finanziamenti contratti per l'acquisto di un autoveicolo.

In particolare, è stato chiesto se tali oneri siano soggetti alle limitazioni di cui all'articolo 96 del Tuir per i soggetti Ires), ovvero se debbano considerarsi spese relative all'utilizzo del mezzo e, come tali, deducibili nei limiti previsti dall'articolo 164 del Tuir.

L'Agenzia delle entrate ha precisato che, stante la natura di norma "speciale" dell'articolo 164 del Tuir, tutti i costi correlati all'utilizzo del mezzo, compresi gli interessi passivi riferiti a finanziamenti specifici, sono soggetti alle limitazioni ivi contenute.

Pertanto, gli interessi passivi sostenuti a servizio di finanziamenti contratti relativamente ai veicoli in questione potranno essere:

- dedotti nella misura del 40 per cento del loro ammontare (80 per cento qualora utilizzati da agenti o rappresentanti di commercio) se riferibili ai mezzi di trasporto richiamati nel comma 1, lettera b), dell'articolo 164 del TUIR [i.e. veicoli a motore "il cui utilizzo è diverso da quello indicato alla lettera a), numero 1)"];
- dedotti nella misura del 90 per cento se sostenuti relativamente a mezzi di trasporto "dati in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo d'imposta" [comma 1, lettera b-bis), dell'articolo 164 del TUIR].

13 luglio 2010

Antonio Gigliotti