

o-contribuenti più semplice e più chiaro.

La nuova modulistica che l'agenzia delle Entrate ha previsto dal 22 ottobre 2012, per rendere il rapporto al contribuente più semplice e più chiaro, si può usare la nuova modulistica che l'agenzia delle Entrate ha previsto dal 22 ottobre 2012, per rendere il rapporto al contribuente più semplice e più chiaro.

L'interpretazione del contratto diventa rilevante nel caso di inadempiamento rispetto all'obbligo di acquisto. Sposando la tesi, che appare preferibile, che lo vede come un duplice rapporto (di locazione e di compravendita successiva), la conseguenza dell'inadempiamento sarebbe la risoluzione dell'impegno alla futura compravendita, lasciando in essere il contratto di locazione, in sostanza, con tale istanza il contribuente, dopo avere descritto l'errore commesso, chiederà agli uffici di procedere alla correzione del modello, che dev'essere allegato all'istanza stessa. Per la correzione del modello l'agenzia delle Entrate ha previsto dal 22 ottobre 2012, per rendere il rapporto al contribuente più semplice e più chiaro.

La locazione (in questo senso "confermata" dalla Circolare 28/E/2011) ritiene che il contratto di locazione con patto di futura vendita costituisca in realtà una duplice città di contratti distinti, altre posizioni classificano il contratto come una vendita con riserva di proprietà, altre ancora come locazione simulata. In ogni caso, sia ai fini delle imposte dirette, la cessione si considera comunque effettuata al momento della stipula della locazione, articolo 2 del 633/1972 articolo 109 del Tuir, risoluzione 338/E/2008 e circolare 28/E/2011) e non in quella di successiva formazione dell'atto di trasferimento.

Con il contratto di locazione, con patto di futura vendita, locatore e conduttore stabiliscono che, al termine della locazione, l'immobile che ne costituisce l'oggetto diventi di proprietà del conduttore, con il prezzo della vendita coperto integralmente dai canoni fino ad allora regolarmente corrisposti, o, a seconda di come le parti si erano accordate, con il versamento di un ulteriore importo da parte del conduttore. Il vantaggio di questo tipo di contratto, per il conduttore, è di poter usufruire dell'immobile pagando un canone non a fondo perduto, come avviene nella locazione pura e semplice, ma a sconto del prezzo al quale il bene verrà acquistato in proprietà al termine della locazione; prezzo che viene fissato all'inizio del rapporto, mettendo così l'acquirente al riparo da possibili rincari. La natura giuridica della locazione con patto di futura vendita è, per la giurisprudenza (Cassazione, 23 marzo 1992, n. 3587), quella di un contratto atipico risultante dalla fusione delle cause di due contratti tipici: la vendita e la locazione.

Andrea Pasqualin - POIANA MAGGIORE

Una società immobiliare (di costruzione) sta contrattando con un cliente privato la cessione di un immobile a destinazione abitativa (merce). La formula sulla quale si sta discutendo per il trasferimento della casa è la locazione con

SE NON SI PERFEZIONA IL PATTO DI FUTURA VENDITA

[3961]

A cura di Gianluca Dan

L'amministrazione finanziaria, nel corso di Telefisco 2012, ha chiarito che non è necessario che vi sia un collegamento tra il finanziamento erogato dal socio alla società e i beni concessi in godimento ai soci stessi, con la conseguenza che devono essere comunicati tutti i finanziamenti erogati.

D.D. - LECCO
presentata ugualmente?
chiaramente a disposizione dei soci, la dichiarazione va ristrutturazione edilizia di un'altra società, il cui bene non è finanziamenti vengono utilizzati per realizzare una grossa vengono concessi ai soci. Nel caso specifico, dove i finanziamenti sono effettuati per acquistare beni che poi sembra di avere capito che la dichiarazione va fatta se l'attività della Srl, operante nel campo immobiliare. Mi alla Snc stessa, che a sua volta li ha utilizzati per finanziare Un socio della Snc ha fatto finanziamenti per 400 mila euro partecipazione in una Srl (società a responsabilità limitata).

I FINANZIAMENTI DAI SOCI VANNO COMUNICATI TUTTI

[3960]

A cura di Fabrizio Cancelliere

di imposta successiva.
ta assoluta, si limita a rinviare la deducibilità al periodo 96 del Tuir) che, più che sancire l'indeducibilità, que soggetti a una disciplina speciale (prevista dall'articolo 96 del Tuir) che, più che sancire l'indeducibilità, re sul presupposto che tali interessi risultano comuni interessi non dedotti negli esercizi precedenti, oppure sopravvenienza attiva sia direttamente riferibile agli ai, qualora risulti difficilmente dimostrabile che la parte dell'amministrazione finanziaria. E ciò, a esempio, si presta tuttavia al rischio di non essere condivisa da no a componenti negativi precedentemente non dedotti componenti di reddito positivi che si riferiscono del principio generale secondo il quale non sono imputabili i componenti di reddito positivi che si riferiscono all'attività sotto un profilo logico-sistematico (sulla base delle pregresse e di periodo, di cui all'articolo 84». Per com-

pregresse e di periodo, di cui all'articolo 84». Per compatibilità sotto un profilo logico-sistematico (sulla base del principio generale secondo il quale non sono imputabili i componenti di reddito positivi che si riferiscono a componenti negativi precedentemente non dedotti), si presta tuttavia al rischio di non essere condivisa da parte dell'amministrazione finanziaria. E ciò, a esempio, qualora risulti difficilmente dimostrabile che la sopravvenienza attiva sia direttamente riferibile agli interessi non dedotti negli esercizi precedenti, oppure sul presupposto che tali interessi risultano comuni a due soggetti a una disciplina speciale (prevista dall'articolo 96 del Tuir) che, più che sancire l'indeducibilità assoluta, si limita a rinviare la deducibilità al periodo d'imposta successivo.

A cura di Fabrizio Cancelliere

[3960]

VANNO COMUNICATI TUTTI I FINANZIAMENTI DAI SOCI

Una Snc (società in nome collettivo) detiene una partecipazione in una Srl (società a responsabilità limitata). Un socio della Snc ha fatto finanziamenti per 400 mila euro alla Snc stessa, che a sua volta li ha utilizzati per finanziare l'attività della Srl, operante nel campo immobiliare. Mi sembra di avere capito che la dichiarazione va fatta se i finanziamenti sono effettuati per acquistare beni che poi vengono concessi ai soci. Nel caso specifico, dove i finanziamenti vengono utilizzati per realizzare una grossa ristrutturazione edilizia di un'altra società, il cui bene non è chiaramente a disposizione dei soci, la dichiarazione va presentata ugualmente?

D.D. - LECCO

L'amministrazione finanziaria, nel corso di Telefisco 2012, ha chiarito che non è necessario che vi sia un collegamento tra il finanziamento erogato dal socio alla società e i beni concessi in godimento ai soci stessi, con la conseguenza che devono essere comunicati tutti i finanziamenti erogati.

A cura di Gianluca Dan

[3961]

SE NON SI PERFEZIONA IL PATTO DI FUTURA VENDITA

Una società immobiliare (di costruzione) sta contrattando con un cliente privato la cessione di un immobile a destinazione abitativa (merce). La formula sulla quale si sta discutendo per il trasferimento della casa è la locazione con

on il contratto di locazione, con patto di futura vendita, locatore e conduttore stabiliscono che, al termine della locazione, l'immobile che ne costituisce l'oggetto diventi di proprietà del conduttore, con il prezzo della vendita coperto integralmente dai canoni fino ad allora regolarmente corrisposti, o, a seconda di come le parti si erano accordate, con il versamento di un ulteriore importo da parte del conduttore. Il vantaggio di questo tipo di contratto, per il conduttore, è di poter usufruire dell'immobile pagando un canone non a fondo perduto, come avviene nella locazione pura e semplice, ma a sconto del prezzo al quale il bene verrà acquistato in proprietà al termine della locazione; prezzo che viene fissato all'inizio del rapporto, mettendo così l'acquirente al riparo da possibili rincari.

La natura giuridica della locazione con patto di futura vendita è, per la giurisprudenza (Cassazione, 23 marzo 1992, n. 3587), quella di un contratto atipico risultante dalla fusione delle cause di due contratti tipici: la vendita e la locazione.

Parte della dottrina (in questo senso "confermata" dalla circolare 28/E/2011) ritiene che il contratto di locazione con patto di futura vendita costituisca in realtà una duplice cessione di diritti, altre posizioni classificano il contratto come una vendita con riserva di proprietà, altre ancora come locazione simulata.

In ogni caso, sia ai fini delle imposte dirette, la cessione si considera comunque effettuata al momento della stipula della locazione (articolo 2 del 633/1972 articolo 109 del Tuir, risoluzione 338/E/2008 e circolare 28/E/2011) e non in quella di successiva formazione dell'atto di trasferimento.

L'interpretazione del contratto diventa rilevante nel caso di inadempimento rispetto all'obbligo di acquisto. Sposando la tesi, che appare preferibile, che lo vede come un duplice rapporto (di locazione e di compravendita successiva), la conseguenza dell'inadempimento sarebbe la risoluzione dell'impegno alla futura compravendita, lasciando in essere il contratto di locazione, in sostanza, con tale istanza il contribuente, dopo avere descritto l'errore commesso, chiederà agli uffici di procedere alla correzione del modello, che dev'essere allegato all'istanza stessa. Per la correzione del modello l'agenzia ha previsto dal 22 ottobre 2012, per rendere il rapporto più semplice e più chiaro.

Andrea Pasqualin - POIANA MAGGIORE

Numero 66 - 19 novembre 2012