

Migliorie effettuate dal conduttore: il canone va dichiarato integralmente

LOCAZIONI

Non rileva la riduzione del corrispettivo in cambio dell'adeguamento dei locali

Le opere sull'immobile restano acquisite dal locatore al termine del contratto

Alessandro Borgoglio

Il canone di locazione annuale stabilito nel contratto sottoposto a registrazione deve essere integralmente dichiarato dal locatore, anche se le parti ne hanno convenuto una riduzione, a copertura delle spese di adeguamento dei locali sostenute dal conduttore, sempre-

ché tali migliorie sull'immobile restino acquisite dal locatore al termine del contratto. Lo ha stabilito la Ctr della Lombardia, con la sentenza 2134/13/2020 (presidente Barbaini, relatore Vigorita).

Un contribuente aveva concesso in locazione un immobile di proprietà, il quale era stato adattato dal conduttore alle sue esigenze commerciali, rinnovando i serramenti e le vetrine, sistemando la sala e installando l'impianto di climatizzazione estiva: tutti i lavori erano stati effettuati con spese a carico del conduttore.

A ristoro di tali spese, le parti contrattuali convenivano di ridurre il canone (peraltro, tale accordo di riduzione non deve essere obbligatoriamente registrato: si veda risoluzione 60/E/2020 e Ctr Lombardia 5566/2019); in particolare,

le parti stabilivano la cancellazione dell'obbligo di versamento delle prime due mensilità, che, quindi, non venivano dichiarate fiscalmente dal locatore. Ne seguiva l'avviso di accertamento per il recupero dell'Irpef dovuta sulla parte di canone non dichiarata.

Il locatore impugnava l'atto impositivo, eccependo, appunto, che la parte non dichiarata del canone corrispondeva alla riduzione che aveva accordato al conduttore, per compensarlo delle spese sostenute per i lavori di adattamento del locale commerciale.

I giudici regionali hanno stabilito che in questi casi occorre distinguere l'ipotesi che le opere eseguite sull'immobile assolvano esclusivamente agli interessi del conduttore da quella in cui le stesse si traducono comunque in un van-

taggio (sia pure successivo alla riconsegna dell'immobile) in favore del locatore. In questa ultima fattispecie, infatti, il canone va dal locatore comunque dichiarato nella sua interezza, nel mentre il conduttore può dedurre i costi documentati a tal fine sostenuti.

Nel caso sottoposto al vaglio della Ctr, in effetti, dalle stesse clausole contrattuali risultava che con il cessare della locazione il conduttore avrebbe riconsegnato i locali nello stato in cui si trovavano, e tutte le modificazioni, addizionali e migliorie eseguite dal conduttore sarebbero rimaste a favore del locatore, senza alcun compenso per il conduttore, anche se autorizzati.

Secondo il collegio lombardo, le parti non hanno affatto aprioristicamente e categoricamente escluso la possibilità per il locatore di

trarre vantaggio dalle opere eseguite dal conduttore a cura e spese di quest'ultimo, stabilendo anzi l'automatica acquisizione delle migliorie da parte del locatore, sicché la fattispecie concreta va ricondotta all'ipotesi in cui è obbligo del locatore dichiarare ai fini fiscali l'intero canone annuo, senza alcuna riduzione.

Sulla stessa linea si pone la Suprema corte, secondo cui non è consentito al locatore decurtare i canoni di locazione della parte trattata dal conduttore a titolo di pagamento dei lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile, dato che tali lavori vanno a beneficio del proprietario medesimo, risolvendosi quindi in una forma diversa di corresponsione del canone (Cassazione 15808/2006).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sisma '90 in Sicilia, l'Agenzia si oppone ai rimborsi integrali

AGEVOLAZIONI

Accolto dalla Ctr il ricorso per ottemperanza Cifra da calcolare ogni volta

Fabrizio Cancelliere Gabriele Ferlito

A trent'anni di distanza, la vicenda del sisma che nel 1990 ha colpito le province di Catania, Ragusa e Siracusa non smette di regalare sorprese. Accade ancora una volta, ad esempio, con la sentenza della Ctr Sicilia 1841/5/2020 (presidente relatore Maiorana).

Tutto ha inizio con la legge Finanziaria del 2003 (articolo 9, comma 17, legge 289/2002) che agevolava i contribuenti residenti o con attività d'impresa, arte o professione in uno dei Comuni delle province colpite, attribuendo loro il diritto di versare solamente il 10% delle imposte dovute per il triennio 1990-1992. Nulla veniva stabilito per i contribuenti che avevano pagato il 100% delle imposte per lo stesso triennio. Questi contribuenti, pertanto, si sono attivati per ottenere il rimborso del 90% pagato in più.

A questa disparità di trattamento ha posto rimedio per prima volta la sentenza di Cassazione 20641/2007 (cui ne sono seguite molte altre), che ha accolto la richiesta di rimborso del 90% avanzata da un contribuente richiamando il principio costituzionale di uguaglianza.

Un nuovo capitolo della vicenda si è aperto con l'articolo 1, comma 665, legge 190/2014, che ha "sospeso" il rimborso per le imprese in attesa della verifica sulla compatibilità del beneficio con l'ordinamento europeo. Alle imprese sono stati poi equiparati i professionisti perché, per la Corte di giustizia europea, la nozione di impresa abbraccia qualsiasi entità che esercita una attività economica.

A seguito delle pronunce comuni-

tarie, è stato escluso il rimborso a tali soggetti per quanto riguarda l'Iva. Mentre negli ultimi anni la Cassazione (tra le altre, ordinanza 18146/2019) si è consolidata nell'affermare che imprese e professionisti possono ottenere il rimborso delle imposte dirette e dell'aliquota Ior purché entro i limiti degli aiuti "de minimis", cioè di regola entro l'importo di 200.000 euro nel triennio.

Ma ancor non è finita. Perché l'articolo 16-ocies del Dl 91/2017 (disposizioni urgenti per la crescita del Mezzogiorno) ha da ultimo fissato un limite di spesa sui rimborsi del sisma '90. L'importo stabilito, ad esempio, per il triennio 2015-2017, è stato rifinanziato fino a 160 milioni. E la norma prevede anche che, se l'ammontare delle richieste di rimborso eccede le risorse stanziate, i rimborsi sono effettuati applicando la riduzione del 50% sulle somme dovute, fino a esaurimento dei fondi.

Come segnalato da più parti, adesso sta accadendo che l'agenzia delle Entrate, ricorrendo a questa norma, si oppone ai rimborsi che le commissioni tributarie hanno riconosciuto ai contribuenti nella misura "piena" del 90%, magari con sentenza passata in giudicato. Questi contribuenti stanno attivando i giudizi di ottemperanza per ottenere l'erogazione delle somme loro riconosciute dal giudice, ma a fronte dell'accoglimento dei ricorsi per ottemperanza (come nel caso della Ctr Sicilia in commento) l'Agenzia propone ricorso per Cassazione affermando che, indipendentemente dal riconoscimento giudiziale del credito, l'entità del rimborso concretamente erogabile al contribuente va determinato di volta in volta, verificando (nella fase esecutiva o di ottemperanza) le risorse statali stanziate e, in caso di superamento, applicando la riduzione del 50% o addirittura escludendo del tutto la stessa erogazione del rimborso.

Insomma la soluzione della vicenda sembra ancora molto lontana.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stop all'appello delle Entrate con difensore esterno

PROCESSO TRIBUTARIO

La Ctr Lombardia consolida l'orientamento che riguarda tutte le agenzie fiscali

Rosanna Acierno

La costituzione in giudizio dell'agenzia delle Entrate-Riscossione dinanzi alla commissione tributaria mediante il patrocinio di un difensore esterno è nulla per violazione dell'articolo 11, comma 2 del Dlgs 546/92. Peraltro, tale vizio non può essere sanato in quanto nel processo tributario di merito la regolarizzazione giudiziale ex articolo 182 del Codice di procedura civile opera soltanto nei confronti della parte privata che deve essere assistita da un difensore esterno.

Ne consegue, dunque, che l'appello proposto dall'Agenzia mediante conferimento della procura a un difensore del libero foro è inammissibile.

Sono queste le principali conclusioni cui è giunta la sezione 1 della Ctr Lombardia (presidente Labruna) con le tre sentenze 3009/2020 depositata il 16 dicembre 2020, 1904/2020 depositata il 15 settembre 2020 e 1207/2020 depositata il 23 giugno 2020, conformandosi a un ormai sempre più consolidato orientamento giurisprudenziale.

Sebbene, infatti, non manchino pronunce (anche di legittimità) di segno opposto (tra le altre, si vedano la sentenza 3124/2019 della Cassazione e la pronuncia 4714/5/2019 della Ctr Lazio), sono ormai sempre più numerose le sentenze che affermano la necessità per l'agente della riscossione di difendersi dinanzi alle commissioni tributarie solo mediante i propri

dipendenti (tra le altre, si vedano la sentenza di Cassazione n. 28741/2018, e quella della Ctr Lombardia n. 3295/15/2019).

In realtà, a ben vedere, il contrasto giurisprudenziale deriva dalla ambigua formulazione degli articoli 11 e 12 del Dlgs 546/92 dopo le modifiche apportate (a decorrere dal 2016) dal Dlgs 156/2015 e dalla assenza di un esplicito divieto in capo alle agenzie fiscali e all'agente della riscossione di farsi assistere da un difensore esterno.

Prima di queste modifiche, infatti, gli agenti della riscossione, al pari dei contribuenti, dovevano essere assistiti da un difensore abilitato. A seguito delle modifiche, invece:

- l'articolo 11, comma 2 del Dlgs 546/92 (rubricato «Capacità di stare in giudizio») stabilisce che l'ufficio dell'agente della riscossione nei cui confronti è proposto il ricorso (così come quello dell'agenzia del-

le Entrate e dell'agenzia delle Dogane e dei Monopoli) sta in giudizio direttamente e mediante la struttura sovraordinata;

- l'articolo 12, comma 1 del Dlgs 546/92 (rubricato «Assistenza tecnica») stabilisce che solo le parti private devono essere assistite in giudizio da un difensore abilitato, lasciando quindi intendere (almeno secondo l'opinione di alcuni giudici) che sussiste in capo all'agente della riscossione comunque la possibilità di farsi assistere da un difensore esterno, non essendo ciò affatto vietato.

Infine, anche l'infelice formulazione dell'articolo 1, comma 8, del Dl 193/2016 che autorizza l'agente della riscossione ad avvalersi del patrocinio dell'Avvocatura dello Stato e di avvocati del libero foro, ha contribuito a rendere la questione ancora più incerta, sebbene poi l'articolo 4-novies del Dl 34/2019 ha stabilito che la norma in questione va interpretata in

questo modo: qualora l'agente della riscossione, nei giudizi dinanzi alla Corte di cassazione non intenda avvalersi dell'Avvocatura dello Stato, può conferire mandato a cassazionisti esterni.

Con le sentenze in commento, dunque, la sezione n. 1 della Ctr Lombardia sostiene che l'articolo 11, comma 2 del Dlgs 546/92 (richiamato peraltro anche dall'articolo 1, comma 8 del Dl 193/2016), non consente all'Agenzia di essere rappresentata dinanzi alle commissioni tributarie da un difensore esterno.

Secondo i giudici lombardi, infatti, con la previsione normativa della necessaria difesa processuale tributaria dell'agente della riscossione mediante il proprio personale il legislatore ha inteso omologare tutte le agenzie fiscali ai medesimi criteri di efficienza, efficacia ed economicità e contenere evidentemente i costi pubblici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

VARESE – Territorio economico d'eccellenza per professionalità e coraggio d'impresa

UNIVA premia le imprese storiche

Anche quest'anno, nonostante il persistere della pandemia da Covid-19, l'Unione degli Industriali della Provincia di Varese ha deciso di **premiare**, come da tradizione, **le imprese storiche del territorio**. Il classico appuntamento che, solitamente, aveva luogo nel corso dell'Assemblea Generale, è stato sostituito dall'invio del premio (una targa in cristallo serigrafata e personalizzata) e della lettera di accompagnamento del Presidente di Univa, **Roberto Grassi**, direttamente in ciascuna delle 38 aziende che, nel corso del 2020, hanno maturato il diritto al riconoscimento: 4 per i 100 anni di attività; 8 per i 50 anni di associazione; 1 per i 40 anni; 25 per i 30 anni. "La pandemia in atto - scrive nella lettera il Presidente Grassi - sta facendo emergere le imprese quali cardine delle nostre comunità, oggi più che mai bisognose di punti di riferimento. Ed è questo che rappresentano le aziende per la nostra società: un appiglio sicuro di fronte al rischio di declino. Un punto fermo costruito nel tempo con sacrificio, dedizione e passione. Ogni impresa, in modo diverso, è scrigno di competenze, conoscenza, valori e cultura". - www.univa.va.it



Univa, Roberto Grassi, Presidente

COS.ME.L. Lavorazioni meccaniche ad alta tecnologia e coraggio di fare impresa

Nata nel 1979, **COS.ME.L.** è un'azienda familiare con una lunga esperienza nella carpenteria meccanica, che oggi opera su un'area di 11000 m² con 34 addetti. Specializzata in costruzioni e lavorazioni meccaniche ad alta tecnologia per i settori energia/petrochimico, gomma/plastica e automotive, offre ai clienti assistenza e qualità in tutte le fasi di realizzazione del prodotto. Il know-how infatti si concentra nel supporto tecnico e progettuale: attraverso l'ufficio tecnico interno e la profonda conoscenza del mercato, segue l'intera commessa in partnership con il cliente, per soddisfarne le reali necessità. Imprenditore virtuoso, il CEO **Trasparano La Cognata** non ha smesso di investire anche durante l'emergenza sanitaria con una gestione lungimirante che ha messo sempre al primo posto la salute dei collaboratori e il welfare sociale. "Possiamo ritenerci fortunati, le perdite a fine anno ammontano solo al 10% - afferma La Cognata - Nella pandemia abbiamo continuato a investire in assunzioni e sono convinto che l'unico modo per uscire da questa crisi



COS.ME.L. Trasparano La Cognata, CEO

è collaborare tutti insieme per la ripresa rispettando le norme per la sicurezza dei lavoratori. D'altra parte il Governo dovrebbe attivare una politica industriale adeguata, ovvero snellire la burocrazia, abbassare il costo del lavoro e agevolare sempre più il progetto industriale 4.0. La Cognata dal canto suo è proiettato al futuro, per il 2021 il nostro piano di investimenti prevede ampliamenti, digitalizzazione, costante formazione e sviluppo tecnologico e continua crescita". - www.nuova-cosmel.com

PRIMETALS TECHNOLOGIES ITALY ai vertici nella trasformazione digitale 4.0 dell'industria siderurgica

"Questa ulteriore fase Covid rallenterà l'economia globale con un impatto significativo sul settore siderurgico mondiale - afferma il CEO **Ernesto Bottone** - Devo dire che ci troviamo di fronte a problematiche molto complesse legate all'interpretazione delle dinamiche di mercato e di settore che potrebbero rivelarsi diverse da quelle precedenti la crisi. In tali circostanze dobbiamo esaminare gli scenari peggiori e sviluppare una strategia di emergenza per affrontare quanto ci si presenta. Il nostro Service è uno dei pilastri dell'attività aziendale, in grado di reggere questa emergenza". "Di fatto il Service in PT IT è il principale attore per mantenere costante l'attenzione all'obiettivo primario della nostra azienda, la relazione col cliente - prosegue **Riccardo Masini**, Head of Metallurgical Services - Questo in pratica significa non promuovere le caratteristiche dei nostri prodotti e servizi, ma comunicare i benefici che possono apportare e che possono soddisfare le necessità dei nostri clienti, per assicurare una relazione duratura nel tempo. Il portafoglio clienti è il principale asset della nostra azienda, ricco di oltre 100 anni di attività nel settore siderurgico dei laminatoi per prodotti lunghi sul mercato mondo. A partire dai tempi della Pardini nei primi anni '50 del secolo scorso questo è sempre stato il nostro



approccio, affidabilità e fiducia reciproca. Noi poniamo il cliente nel cuore delle decisioni, delle pratiche e dei processi aziendali per poter ottenere benefici in tutte le dimensioni aziendali, non solo nel Service. Le soluzioni realizzate ad esempio nell'ultimo anno per mezzo di assistenza remota - sistemi di manutenzione predittiva e in futuro di manutenzione prescrittiva - trasformano gli equipaggiamenti esistenti in macchine "intelligenti" in linea con Industria 4.0, consentendo di beneficiare di incentivi e agevolazioni fiscali". "Il coraggio di fare impresa è questo: essere pronti ad affrontare l'imprevisto e l'imprevedibile" chiude Ernesto Bottone. www.primetals.com

RIMOLDI & CF macchine per cucire industriali 4.0 per il mercato mondiale

RIMOLDI & CF nasce nel 1881 a Gallarate dall'unione di 2 storiche aziende leader mondiali nelle macchine per cucire a punto annodato e catenella. Guidata dalla **Famiglia Pastorello**, dal 2019 punta su R&S e nel 2021 alla Fiera di Francoforte presenterà 2 nuove macchine:

- braccio 283/284 ergonomicamente all'avanguardia per i settori medicale, *sportswear*, *seamless* con motore incorporato *direct-drive*, differenziale elettronico e dispositivi aspira ritagli e aspira-taglia-catenella di nuova concezione;
- Ultra Rimoldi che salda in continuo tramite un sofisticato sistema di ultrasuoni rotanti, utilizzabile con materiali termoplastici e tessuti per i settori ospedaliero, *automotive*, nautico, abbigliamento, arredamento, grandi coperture e manifesti in PVC.

La produzione si svolge internamente e con macchinari e software ottimizzati i cicli produttivi, trasformando l'officina meccanica di precisione in Industria 4.0 in grado di produrre in economia piccole serie di ricambi. Anche in un momento così particolare **Stefania Pastorello** prosegue con la trasformazione aziendale forte delle competenze tecnico/commerciali del team e del know-how acquisito, puntando su innovazione e flessibilità. - www.rimoldiecf.com



PL 283 NEW FOR 2021

RIGO, punto di riferimento nella verniciatura a spruzzo, scende in campo nella sanificazione

Azienda familiare di terza generazione, da 76 anni è leader nella produzione di apparecchiature per la verniciatura a spruzzo con sistemi HPLP e LVLP e pistole per l'applicazione di schiuma poliuretana. Da piccola bottega a realtà affermata con 18 addetti, un export in 63 Paesi e importanti clienti internazionali, la storia di **Rigo** è fatta di eccellenza produttiva *Made in Italy* e altissima qualità dei prodotti.

Con numerosi brevetti e lunga tradizione nella produzione di pistole in metallo per l'applicazione del poliuretano, esegue internamente tutte le fasi produttive e supporta il cliente dall'ideazione del progetto alla vendita del prodotto, con soluzioni di packaging personalizzato. Anche nell'emergenza Covid ha continuato a innovare e investire in assunzioni: nasce così RIGO SANITARY la linea di attrezzature per nebulizzazione di prodotti chimici per la sanificazione e disinfezione di ambienti, sicuro per l'uomo e senza danni agli oggetti. Dall'esigenza di dare un supporto nel corretto utilizzo delle sue soluzioni nasce RIGO ACADEMY. I corsi di formazione per distributori in Italia e all'estero hanno lo scopo di agevolare i clienti nelle vendite usando al meglio i prodotti ed educare a una nuova cultura innovativa nell'applicazione dei prodotti vernicianti. - www.rigosrl.com



RICCI: "Chemicals for Tomorrow"

RICCI Spa nasce 80 anni fa proponendo sul mercato prodotti chimici e intermedi per l'industria. Nella sede di Gorla Minore sviluppa ausiliari chimici per l'industria tessile, metallurgica, conciaria, cosmetica, per detersivi e ceramica.

Con due sedi produttive in Cina e Brasile e distributori a livello mondiale raggiunge 5 continenti e più di 80 mercati. Esporta scienza e creatività italiana in tutto il mondo, garantendo prodotti di alta qualità altamente personalizzati, sostanze innovative ad alto valore aggiunto, prodotti green ed ecosostenibili e tecnologie d'avanguardia.

Con passione, flessibilità e trasparenza si muove verso un futuro innovativo e sostenibile tramite nuove certificazioni: Reach, Bluesign, ZDHC,



GMP e Cosmos. L'obiettivo negli anni è stato e sarà aumentare la presenza sul mercato estero per far conoscere il suo know-how fatto di tecnologie innovative. www.riccichemicals.com



Cosmetic Innovation

CR&D

We stabilize your food