



NEWS

Euroconference

Edizione di martedì 29 Luglio 2025

CASI OPERATIVI

[Conferimento di partecipazioni oggetto di rivalutazione](#)
di Euroconference Centro Studi Tributari

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

[La “stratificazione” degli utili distribuiti al partecipante](#)
di Laura Mazzola

IVA

[Approvato il provvedimento per l'opzione nel settore trasporti e logistica](#)
di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

FISCALITÀ INTERNAZIONALE

[Dividendi paradisiaci: il test del comma 1007 non può morire!](#)
di Ennio Vial

IMPOSTE SUL REDDITO

[Attività edilizia dei privati riqualificata in attività commerciale: superbonus a rischio recupero](#)
di Silvio Rivetti

CASI OPERATIVI

Conferimento di partecipazioni oggetto di rivalutazionedi **Euroconference Centro Studi Tributari**

 **EuroconferenceinPratica**

Scopri la **soluzione editoriale**
integrata con l'**AI indispensabile**
per **Professionisti e Aziende >>**



Una persona fisica Italiana residente in Italia ha conferito a valori storici una partecipazione (detenuta non in regime di impresa) pari al 33% del capitale sociale di una società operativa cilena “A” in un’altra società cilena holding “B”, ricevendone in cambio quote rappresentanti il 99% del capitale sociale della società Cilena “B”.

Il residuo 1% è nella titolarità di una holding di diritto Italiano riconducibile alla stessa persona fisica.

L’organo amministrativo di B è attualmente composto dalla sola persona fisica (amministratore unico).

Ciò premesso, si chiede se il conferimento da parte della persona fisica italiana, residente in Italia, di A in B è realizzativo con conseguente tassazione in Italia.

Nel caso, è possibile rivalutare le quote di A, versando, entro il 30 novembre 2025, la prima rata dell’imposta sostitutiva del 18%?

Tenuto conto che non si tratta di un paese a fiscalità privilegiata (Cile), si richiede un parere circa il rischio che a tale operazione (rivalutazione e conferimento) possano essere contestati i requisiti di elusività potenziale; si sottolinea che l’operazione trasformerebbe la partecipazione di una società di cui non si ha il controllo (33% della società A) in una partecipazione (in B) di cui si detiene successivamente il 99%.

Si chiede inoltre se – sempre in ipotesi di rivalutazione fiscale del valore delle quote oggetto di conferimento – il valore così rivalutato si trasferisce alla partecipazione B divenendone in tal modo il costo fiscalmente riconosciuto al socio persona fisica e se quindi la compilazione del quadro RW nell’anno di conferimento (ultimo anno in cui compare A e primo anno di iscrizione di B) possa considerarsi come di seguito evidenziata:

– per la partecipazione A: valore iniziale = costo storico; valore finale = valore rivalutato.

-per la Partecipazione B: valore iniziale e finale = valore rivalutato

Di seguito, nel medesimo anno solare, la società cilena B ha ceduto le quote a terzi della società A, realizzando una plusvalenza (tassata in Cile in capo a B). Successivamente la società cilena B viene messa in liquidazione.

Indipendentemente dalla tassazione di tale operazione operata dal fisco cileno, si chiede:

- se si pone il tema della esterovestizione atteso che il capitale sociale di B è interamente riconducibile alla persona fisica che riveste anche il ruolo di amministratore unico;
- conferma che “le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci in caso “di liquidazione anche concorsuale delle società ed enti costituiscono utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l’acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate” e che quindi la rivalutazione fiscale (sopra indicata) abbia effetto ai fini della tassazione italiana in capo al soggetto persona fisica determinando quindi:
 - a) il riconoscimento del valore fiscale rivalutato;
 - b) la tassazione solo per la parte eventualmente eccedente tale valore.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)

**FiscoPratico**

I “casi operativi” sono esclusi dall’abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.

La “stratificazione” degli utili distribuiti al partecipante

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Novità del periodo estivo per imprese e persone fisiche

Scopri di più

L'[art. 1, comma 2, D.M. 2 aprile 2008](#), ha fornito importanti chiarimenti in merito all'**ordine da individuare per la distribuzione degli utili prodotti** nei differenti periodi di imposta.

Nel dettaglio, la disposizione afferma che *«a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente a oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del soggetto partecipante, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società o ente partecipato fino a tale esercizio»*.

Di seguito, l'[art. 1, comma 4, D.M. 26 maggio 2017](#), è giunto a **conclusioni analoghe**, affermando che *«a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente a oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2016, agli effetti della tassazione del soggetto partecipante, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società o ente partecipato fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, e poi fino al predetto esercizio in corso al 31 dicembre 2016»*.

Si tratta, in sostanza, dell'applicazione del **metodo “first in first out”**, il quale, come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate, con la [risposta a interpello n. 163/E/2022](#), è funzionale a garantire un'**omogeneità di imposizione fiscale in capo ai soci**, in relazione ai dividendi distribuiti, parametrata all'imposizione in capo alla società, con la conseguente **“stratificazione” fiscale degli utili prodotti dalla società in base al periodo di effettiva produzione**.

Tale disciplina generale trova applicazione **indipendentemente dalle indicazioni riportate dalle delibere assembleari** relative alle **distribuzioni di dividendi**.

Si evidenzia che la **Legge di bilancio per il 2018 (L. 205/2017)** è intervenuta ad **uniformare la disciplina dei dividendi**, stabilendo un **identico trattamento per i dividendi provenienti da partecipazioni qualificate e non**, con **applicazione di un prelievo fisso al 26 per cento** quando il percettore sia persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'impresa.

Si supponga che il Sig. Rossi e il Sig. Verdi detengano, rispettivamente, il **40% e il 60% del capitale sociale** della società **“Alfa Srl”**.

Gli utili pregressi sono i seguenti:

- nel 2016, 40.000 euro;
- nel 2017, 10.000 euro;
- nel 2018, 30.000 euro;
- nel 2019, 20.000 euro;
- nel 2020, 20.000 euro;
- nel 2021, 30.000 euro;
- nel 2022, 10.000 euro;
- nel 2023, 20.000 euro;
- nel 2024, 30.000 euro;

per un totale di 210.000 euro.

In data 30 aprile 2025 l'assemblea dei soci delibera di distribuire il totale di 150.000 euro.

Ai fini fiscali la distribuzione deve procedere partendo dall'utile più datato per poi, via via, sommare gli utili più recenti.

Ne deriva che gli utili distribuiti sono quelli relativi agli anni 2016 (40.000 euro), 2017 (10.000 euro), 2018 (30.000 euro), 2019 (20.000 euro), 2020 (20.000 euro) e 2021 (30.000 euro) e che tali utili sono assoggettati ad un **prelievo fisso del 26 per cento**.

Approvato il provvedimento per l'opzione nel settore trasporti e logistica

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Novità del periodo estivo per imprese e persone fisiche

Scopri di più

L'opzione per il pagamento dell'IVA da parte del committente, in nome e per conto del prestatore, per le prestazioni di trasporto, movimentazione merci e logistica, **è indipendente per ogni rapporto contrattuale** compreso nella filiera, e riguarda ciascun contratto **stipulato tra prestatore e committente**. È quanto emerge dal **provvedimento n. 309107/E/2025** approvato ieri, 28.7.2025, dall'Agenzia delle Entrate, in attuazione di quanto previsto dall'[art. 1, comma 60, Legge di bilancio 2025](#).

Si ricorda che il **recente D.L. n. 84/2025** (in corso di conversione in legge), a parziale modifica della Legge di bilancio 2025, ha **confermato e ampliato l'introduzione del reverse charge nel settore dei trasporti e della logistica**. Tuttavia, poiché l'effettiva efficacia della norma (nuova [lett. a-quinquies](#)), [comma 6, dell'art. 17, D.P.R. n. 633/1972](#)) è subordinata al **rilascio dell'autorizzazione da parte dell'UE**, nel frattempo la stessa Legge di bilancio 2025 ha introdotto uno **specifico regime transitorio opzionale** (anch'esso oggetto di modifica a opera del D.L. n. 84/2025), in base al **quale è consentito al committente di versare l'imposta per conto del committente**, previa comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Con l'emanazione del provvedimento in commento, l'Agenzia ha approvato il **modello e le istruzioni** per consentire alle parti interessate (committente e prestatore) **di esercitare l'opzione**.

Prima di entrare nel merito del nuovo modello, si evidenzia che, a seguito dell'opzione (congiunta del prestatore e del committente), **l'imposta indicata in fattura da parte del prestatore è assolta dal committente in nome e per conto del fornitore**, senza tuttavia la possibilità di effettuare la compensazione nell'ambito della liquidazione periodica. In buona sostanza, **non si tratta di un'inversione contabile**, bensì di un regime che assomiglia a quello previsto nell'[art. 17-ter, D.P.R. n. 633/1972](#), ossia allo **split payment**, in cui **l'imposta addebitata in fattura non è corrisposta al fornitore, ma è versata direttamente all'Erario da parte del cliente**. Inoltre, il [comma 59](#), della Legge di bilancio 2025, prevede che, a fronte dell'assolvimento dell'imposta da parte del committente in nome e per conto del prestatore, **resta ferma la responsabilità solidale di quest'ultimo**.

Dal punto di vista oggettivo, il regime opzionale si applica alle medesime prestazioni di servizi

che, una volta ottenuta l'eventuale autorizzazione UE, **saranno soggette al reverse charge**, ossia a quelle rese nei confronti di imprese che **svolgono attività di trasporto e movimentazione di merci** e prestazione di servizi di logistica.

In merito all'esercizio dell'opzione, il provvedimento dell'Agenzia stabilisce innanzitutto che il **modello deve essere utilizzato dal committente per comunicare all'Agenzia delle Entrate l'opzione** esercitata unitamente al prestatore. È, inoltre, confermato quanto già previsto nella relazione al D.L. n. 8472025, ossia che l'opzione può essere esercitata anche nei rapporti tra i subappaltatori, e che **l'esercizio dell'opzione in uno dei qualsiasi dei rapporti all'interno della filiera** non vincola in alcun modo l'esercizio dell'opzione anche tra committente e primo appaltatore. Pertanto, **nell'ambito della "catena"** ci potranno essere alcuni rapporti per i quali **l'imposta è versata con la nuova modalità**, e altri rapporti nei quali, invece, **l'IVA è applicata con l'ordinario metodo della rivalsa**.

L'aspetto più interessante riguarda **l'ambito oggettivo dell'opzione**, poiché dalla norma non risulta chiaro se **l'opzione riguardi il singolo contratto stipulato tra committente e prestatore** (o dai soggetti che intervengono nella filiera), ovvero **se sia possibile un'opzione che coinvolga tutti i rapporti esistenti** tra i soggetti. Il provvedimento direttoriale stabilisce che l'opzione riguarda ciascun rapporto contrattuale, e nel relativo modello è prevista **l'indicazione dei dati relativi al contratto per il quale è esercitata l'opzione** per il pagamento dell'IVA da parte del committente in nome e per conto del prestatore. In presenza di più contratti tra le stesse parti, precisa il provvedimento, **è possibile presentare una sola Comunicazione compilando più moduli per indicare i dati relativi a ciascun contratto stipulato**. Ciò significa che, qualora le parti siano concordi nel voler estendere l'opzione a tutti i rapporti contrattuali tra loro in essere, **sarà sufficiente la presentazione di un solo modello** (a cura del committente con indicazione anche dei dati del prestatore) in cui sono riportati gli **estremi dei singoli contratti e il valore di ciascuno di essi**. Qualora successivamente alla presentazione della Comunicazione per l'opzione, che ha durata triennale, le parti procedano alla stipula di nuovi accordi, **sarà sufficiente presentare una nuova Comunicazione per tali contratti**, per i quali la durata triennale dell'opzione decorre dalla data di presentazione della Comunicazione.

Infine, il provvedimento conferma che **l'imposta è versata dal committente senza possibilità di compensazione**, entro il **giorno 16 del mese successivo rispetto a quello di emissione della fattura** da parte del prestatore (ad esempio, per una fattura emessa il 28 settembre 2025, l'imposta da parte del committente dovrà essere versata entro il successivo 16 ottobre 2025). Con successiva risoluzione **saranno impartite le istruzioni per la compilazione del modello F24**.

Dividendi paradisiaci: il test del comma 1007 non può morire!

di Ennio Vial

OneDay Master

Fiscalità della holding

Scopri di più

La [risposta a interpello n. 191/E/2025](#), dello scorso 21 luglio 2025, ha affrontato un tema, a me caro, che abbiamo trattato anche nella scorsa edizione del Master Breve e che spesso affrontiamo nelle giornate specialistiche di Euroconference, dedicate alla **tassazione dei redditi esteri**: la disciplina dei **dividendi paradisiaci**.

Come si valuta se il **dividendo extracomunitario è considerato paradisiaco**? Si tratta di affrontare un groviglio di norme ignote ai più. Non è, infatti, infrequente, che si sia ancora oggi **erroneamente indotti a giudicare il Paese estero in base alla presenza o assenza dello stesso in una black list**. Si badi, però, che ormai da diversi anni, **non è più così**.

Il **quadro normativo** prevede, infatti, **3 fasi**. La **prima fase**, che nei convegni sono solito chiamare come gli esami di giugno, è il “**test del comma 1007**”.

Il [comma 1007, dell'art. 1, Legge n. 205/2017](#), stabilisce che se la **società estera che paga i dividendi risultava non paradisiaca**, secondo le regole vigenti *pro tempore* nell'anno di maturazione dell'utile cui si riferisce il dividendo, **quell'utile è sempre white**. È, quindi, possibile “**marchiare**” quei dividendi come **white** e gli stessi risulteranno tali, a prescindere dal **momento in cui saranno distribuiti al socio**. In sostanza, siamo promossi a giugno e **per noi non ci sono esami di riparazione**.

Se, tuttavia, la **società risultava black/paradisiaca** al momento della maturazione dell'utile, secondo le regole vigenti *pro tempore*, non sei immediatamente bocciato, nel senso che **il dividendo non è paradisiaco**: sei semplicemente “rinvio a settembre”. Gli esami di riparazione si svolgono con **2 sessioni** (le 2 fasi che mancano) ed è **necessario superare entrambe le prove**.

I **2 esami** sono quelli indicati nella [circolare n. 35/E/2016](#). Il primo consiste nel **valutare la natura paradisiaca al momento della percezione**, con le regole vigenti in tale momento. **Se la società risulta paradisiaca**, la stessa è “bocciata” e i **dividendi risulteranno paradisiaci**.

Se, invece, la **società è considerata white** al momento della percezione con le regole vigenti in

tale momento, **non è, comunque, terminata la fase di test**. È necessario procedere con il secondo esame di “riparazione”. Infatti, per **considerare white il dividendo**, è necessario, come nel test del [comma 1007](#), giudicare l’anno di maturazione dell’utile ancora una volta; tuttavia, a differenza “dell’esame di giugno/del test del comma 1007”, la **valutazione non va fatta con le regole dell’anno di maturazione** (regole vigenti *pro tempore*) come abbiamo fatto in precedenza, bensì con le **regole in vigore al momento di percezione del dividendo!**

È appena il caso di osservare che, se **le regole del momento di maturazione sono uguali** a quelle del momento di percezione il **fallimento dell’esame di giugno porta inesorabilmente alla bocciatura**, perché appare di tutta evidenza che il secondo esame di riparazione non potrà essere superato.

La ricostruzione si può desumere anche dal [principio di diritto n. 17/E/2019](#).

Invero, per i **bocciati esiste, comunque, un appello**: la **dimostrazione della esimente**, di cui all’[art. 47-bis, comma 2, lett b\), TUIR](#), ossia che «*dalle partecipazioni non consegua l’effetto di localizzare i redditi in Stati o territori a regime fiscale privilegiato*».

L’[art. 89, comma 3](#), prevede che la **condizione deve essere rispettata sin dal primo periodo di possesso della partecipazione**.

La [risposta a interpello n. 254/E/2019](#) e la più recente [risposta n. 131/E/2025](#) hanno chiarito che, ai fini della dimostrazione della esimente, si **possono valorizzare anche le ritenute in uscita subite nel Paese estero**. La [risposta n. 254/E/2019](#) chiarisce che “*come affermato nella relazione illustrativa al decreto legislativo 29 novembre 2018, n. 142, la verifica della condizione della congruità del carico fiscale complessivo “deve essere dimostrata con riferimento ai soli periodi di imposta per i quali gli utili si considerano provenienti da regimi fiscali privilegiati”*».

Il quadro, seppur ricostruito con un certo sforzo, risulta tutto sommato chiaro e alla [risposta a interpello n. 191/E/2025](#), dovrebbe essere riconosciuto un **ruolo meramente ricognitivo della disciplina**. Anzi, forse l’ufficio poteva declinare la risposta, evidenziando come **non esista incertezza normativa sul tema**.

In effetti, il recente intervento non aggiunge nulla di nuovo al quadro tratteggiato, se non che l’Agenzia si è “dimenticata” il [comma 1007 dell’art. 1, Legge n. 205/2017](#). In sostanza le vacanze sono rovinate per tutti perché siamo tutti rimandati a settembre. Appena letta, alcuni colleghi sono stati presi dallo sconforto. La ricostruzione fatta sembra vacillare. Come possiamo uscirne?

La via di uscita è molto chiara: la **risposta è sbagliata**. L’Agenzia non può superare il suo pensiero espresso nel [principio di diritto n. 17/E/2019](#), perché tale intervento appare meramente ricognitivo del dato normativo. Non si può pensare di **abrogare una norma con una risposta a interpello**: il [principio di diritto n. 17/E/2019](#) non colmava un vuoto, ma

confermava **l'impostazione data dal Legislatore.**

Una seconda via di uscita può essere rappresentata dal **considerare che la risposta è tagliata** in modo un po' grossolano **sul caso concreto.**

In buona sostanza, possiamo dire che se sei paradisiaco nel 2025 (come emerge dalla lettura) il **salvacondotto del [comma 1007](#) non vale più**, per cui ti rimane la **[circolare n. 35/E/2016](#)**. Con un ulteriore sforzo potremmo affermare che la risposta dice che bisogna far riferimento alla **[circolare n. 35/E/2016](#)** trascurando il **[comma 1007](#)** proprio perché il contribuente, per l'anno 2025, di fatto aveva già **palesato di non essere in grado di superare il test del comma 1007.**

In effetti, l'esito per il contribuente non cambia, perché per il 2025 si salva grazie alle ritenute, come affermato nelle **[risposte n. 254/E/2019](#)** e **[n. 131/E/2025](#)**. Le annualità vecchie dalla 2019, a prescindere da quanto si legge nella risposta, **sono salve "a monte" col test del comma 1007** e non a seguito della dimostrazione dell'esimente, in quanto, come si legge nell'interpello *«negli anni di gestione operativa la Società partecipata risulta superare l'ETR test di cui all'articolo 47bis, comma 1»*. In sostanza, la società estera è sempre risultata "white" negli anni antecedenti il 2025.

Quindi, il **[comma 1007](#)** è salvo e ci permetterà ancora di finire la scuola a giugno senza gli esami di riparazione. Precisato ciò, la recente risposta non risulta più problematica. Purtroppo, l'intervento potrà creare incertezza a chi in futuro lo leggerà **senza consapevolezza di tutto l'impianto normativo che ci sta attorno.**

IMPOSTE SUL REDDITO

Attività edilizia dei privati riqualificata in attività commerciale: superbonus a rischio recupero

di **Silvio Rivetti**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

L'Amministrazione finanziaria è titolata a **riqualificare l'attività edilizia dei privati** come **attività commerciale**, ricorrendone dati presupposti. In tema, può essere utile ricordare come, ai sensi dell'[art. 55, TUIR](#), la definizione fiscalmente rilevante dell'esercizio d'impresa commerciale consista in una rielaborazione, in chiave più ampia, della **nozione civilistica dell'attività commerciale**, di cui all'[art. 2195, c.c.](#). Se per la norma codicistica, infatti, hanno natura **commerciale le attività industriali dirette alla produzione di beni o servizi**, quelle intermedie nella circolazione dei beni, quelle di trasporto, quelle bancaria e assicurativa, nonché le attività ausiliarie delle precedenti, **purché tutte "organizzate" al fine di produrre o scambiare beni e servizi**, ai sensi dell'[art. 2082, c.c.](#), dal punto di vista fiscale è, invece, **considerata imprenditoriale** e, pertanto, produttiva di reddito d'impresa in ogni caso, a prescindere dal **requisito dell'organizzazione, qualunque attività avente oggettiva natura commerciale** (rilevando il profilo dell'organizzazione, ai fini di tassazione, nelle sole attività a rigore non civilisticamente commerciali: ossia le **prestazioni di servizi a terzi** non rientranti nell'[art. 2195, c.c.](#), che subiscono la tassazione a reddito d'impresa proprio se organizzate, appunto, in forma d'impresa).

In questo quadro normativo, a dir poco ampio, per cui è la natura commerciale dell'attività in concreto svolta a **generare reddito d'impresa** e ad attribuire lo *status* di imprenditore in capo al suo autore (a prescindere dal tema organizzativo o dalla forma soggettiva, individuale o sociale, dell'imprenditore medesimo), purché la **detta attività sia caratterizzata da stabilità e ripetitività**, anche se svolta in contemporanea con altre (secondo i concetti di "*professionalità abituale, ancorché non esclusiva*" di cui all'[art. 55, TUIR](#)), la prassi dell'Amministrazione finanziaria è da sempre incline ad **attrarre nel novero delle attività imprenditoriali** anche le **attività delle persone fisiche private**, se poste in essere mediante una "*pluralità di atti economici*", coordinati e finalizzati, **per effetto di profili di "regolarità, sistematicità e ripetitività"**, al conseguimento di scopi a **valenza economica** (vedasi, sul tema, la risalente circolare ministeriale n. 550326/1988).

In tale prospettiva, non vi è chi **non veda come le più tipiche attività nell'edilizia**, come l'acquisto dei terreni, la costruzione, la **ristrutturazione degli immobili a disposizione**, ovvero

acquistati *ad hoc*, anche mediante appalto dei lavori a terzi e con intestazione dei provvedimenti autorizzativi necessari, a **cui segue la vendita delle unità immobiliari realizzate**, presentino per loro natura proprio quelle caratteristiche, pressoché inevitabili, di **scomponibilità in più operazioni coordinate e sistematiche**, che divengono “*imprenditoriali*” se volte finalmente a ottenere un lucro, **per quanto realizzate da soggetti privati su propri beni patrimoniali**. Se poi si considera che, quanto ai privati, per costante giurisprudenza pure il compimento di un **singolo affare o una singola operazione economica** possono essere considerati produttivi di reddito d’impresa (qualora frutto di più azioni coordinate: cfr. [Cass. n. 36992/2022](#)); e **persino il mero impiego di mezzi finanziari**, mediante l’uso e il coordinamento di propri capitali a fini produttivi, **giustifica la qualifica di imprenditore** (cfr., risalente e mai superata, Cass. n. 5589/1983), tanto spiega perché l’Agenzia delle Entrate, mediante plurimi atti di prassi – vedasi per esempio la [risoluzione n. 204/E/2002](#) e le [risposte a interpello n. 426/E/2019](#) e [n. 152/E/2020](#) – abbia ritenuto di poter inquadrare come imprenditoriale **l’attività in ambito immobiliare di semplici soggetti privati**.

Gli argomenti sin qui illustrati meritano di essere letti non solo in relazione ai temi di ricostruzione dei maggiori imponibili, in applicazione delle regole del reddito d’impresa (ricalcolo dei ricavi, valorizzazione dei costi, applicazione dell’IVA, ecc...), ma anche in relazione al disconoscimento in capo ai contribuenti asseriti imprenditori delle **detrazioni spettanti solo all’ambito privatistico** – *superbonus ex art. 119, D.L. n. 34/2020, in primis*, ma anche recupero del patrimonio edilizio esistente ex [art. 16-bis, TUIR](#) – con riguardo a tutte quelle operazioni di riqualificazione immobiliare poste in essere da **persone fisiche private e concernenti immobili facenti parte del proprio patrimonio personale**, che si sono concluse magari con la vendita, sul mercato, di unità financo ottenute **in aggiunta rispetto a quelle originariamente presenti negli edifici**; e comunque di pregio maggiore rispetto a quello *ante* lavori. Considerando il tenore della [circolare n. 24/E/2020](#), che fin dal varo della *superbonus* aveva precisato che la sua fruizione doveva dirsi limitato ai **solì beni immobili afferenti al mondo residenziale privato**, e quindi a unità immobiliari non riconducibili ai beni relativi all’impresa ex [art. 65, TUIR](#), s’intuisce la potenziale facilità con cui gli uffici finanziari potrebbero oggi **approfondire l’analisi di determinate operazioni “complesse” realizzate da persone fisiche**, disconoscendone la connotazione privatistica e recuperando a tassazione le detrazioni *superbonus* o al 50% godute, anche in modalità di cessione del credito, ovvero di sconto in fattura ex [art. 121, D.L. n. 34/2020](#), da parte dei soggetti ridetti imprenditori.

Ricostruzioni di questo genere da parte degli uffici rischiano, se ben supportate sul piano motivazionale e dell’analisi concreta dei fatti, di condurre i **contribuenti a confrontarsi con scenari particolarmente** critici, perché se è vero da un lato che l’imprenditorialità dell’agire si può scorgere solo in presenza di operazioni articolate e coordinate, obiettivamente orientate verso meri fini di lucro, è pur vero dall’altro che tipicamente le operazioni eleggibili al *superbonus* si caratterizzano proprio **per la significativa complessità degli adempimenti e delle attività connesse**, da svolgersi in maniera coordinata; e che non sono poche le iniziative di riqualificazione immobiliare che hanno visto lo sbocco facilitato, sul mercato, delle **unità rese appetibili in quanto efficientate**. Nondimeno, è da dire che gli argomenti sopra indicati potrebbero riguardare, più facilmente, alcune operazioni di riqualificazione immobiliare di



peculiare valore, poste in essere da parte di proprietari unici di edifici plurifamiliari; e meno facilmente le iniziative condominiali, ove le decisioni assembleari volte alla migliore gestione delle **parti comuni degli edifici paiono di ben più difficile aggressione da parte degli uffici**, non potendo dirsi univocamente volte a perseguire scopi di lucro; e dove i condòmini, quand'anche riqualificati imprenditori e titolari di reddito d'impresa, rientrano comunque tra i beneficiari del *superbonus*, quanto alle spese sostenute per i **lavori trainanti e trainati per l'efficientamento delle parti comuni** degli edifici prevalentemente residenziali ove gli immobili da essi posseduti o detenuti sono siti, essendo irrilevante ai fini agevolativi la circostanza che **detti immobili ricadano in un presunto contesto d'impresa.**