



**Edizione di martedì 2 Dicembre 2025**

## **CASI OPERATIVI**

**Neutralità del conferimento di una ditta individuale**

di **Euroconference Centro Studi Tributari**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**Incentivi MASE per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili: partenza il 3 dicembre 2025**

di **Giovanna Greco**

## **IVA**

**Effetti da valutare a seguito dell'annunciata proroga del regime IVA di esenzione in ambito associativo**

di **Luca Caramaschi**

## **ACCERTAMENTO**

**La Consulta sul termine di prescrizione dei tributi**

di **Debora Mirarchi**

## **IN DIRETTA**

**Euroconference In Diretta puntata del 2 dicembre 2025**

di **Euroconference Centro Studi Tributari**

## **GUIDA AGLI ADEMPIMENTI**

**Saldo IMU 2025**

di **Alessandro Bonuzzi**

## **ORGANIZZAZIONE STUDI E M&A**

**Le clausole di sandbagging nei contratti di cessione di studi professionali: funzione, limiti e prassi negoziale**

di **Andrea Beltrachini di MpO & Partners**

**CASI OPERATIVI**

---

***Neutralità del conferimento di una ditta individuale***di **Euroconference Centro Studi Tributari**

Una ditta individuale ha un patrimonio del valore fiscale pari a 10.000 euro così strutturato:

- brevetti 6.000 euro
- fondo ammortamento brevetti 2.000 euro
- crediti verso clienti 6.000 euro
- patrimonio netto 10.000 euro.

L'imprenditore individuale vuole conferire l'intera azienda in una S.n.c. esistente.

Il valore reale del brevetto, attraverso una perizia di stima, è pari a 100.000 euro.

Con il conferimento la S.n.c. beneficiaria aumenterà il capitale sociale di 70.000 euro e procederà alla contabilizzazione del brevetto nella propria contabilità a 70.000 euro.

Il restante valore sarà contabilizzato a riserva da conferimento.

Pertanto, all'imprenditore individuale sarà riconosciuta una quota di partecipazione pari a 70.000 euro.

La plusvalenza emergente dovrà essere immediatamente tassata in capo all'imprenditore individuale oppure può rimandare la tassazione al momento in cui cederà la sua quota di partecipazione?

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

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

## IMPOSTE SUL REDDITO

## ***Incentivi MASE per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili: partenza il 3 dicembre 2025***

di Giovanna Greco

Seminario di specializzazione

### **Comunità energetiche e gruppi di autoconsumo condominiali**

Nuove opportunità dall'energia autoprodotta

Scopri di più

**Quali opportunità offre alle imprese il nuovo bando MASE per installare impianti da fonti rinnovabili destinati all'autoconsumo?**

Il **Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)** ha pubblicato un **nuovo avviso dedicato al sostegno di progetti per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (FER)**, finanziato nell'ambito della Priorità 2 del Programma Nazionale Ricerca, Innovazione e Competitività 2021-2027. Si tratta di una misura pensata per rafforzare la **competitività delle imprese**, soprattutto nel Mezzogiorno, attraverso investimenti che favoriscano **riduzione dei costi energetici**, autonomia produttiva e transizione ecologica.

L'intervento **rientra nell'Azione 2.2.1 "Sviluppo della produzione di energia elettrica da FER"**, con l'obiettivo di **sostenere la diffusione di impianti fotovoltaici e sistemi di produzione rinnovabile** destinati all'autoconsumo, in linea con il principio DNSH e con le **strategie nazionali ed europee sul clima**.

**Il bando intende incentivare:**

- l'installazione di **nuovi impianti da fonti rinnovabili finalizzati all'autoconsumo**;
- la **produzione di energia pulita e la riduzione delle emissioni** climalteranti;
- la **competitività delle imprese**, attraverso minori costi energetici e maggiore resilienza ai prezzi dell'energia;
- la **crescita equilibrata dei territori meno sviluppati**, con ricadute positive su produttività e occupazione.

La misura è pienamente **coerente con gli obiettivi climatici del PNIEC 2030** e con la linea di intervento europea per la **decarbonizzazione del sistema produttivo**.

Il bando MASE per l'autoproduzione di energia da FER rappresenta **una delle misure più concrete a supporto della transizione energetica** delle imprese, offrendo un **mix di incentivi finanziari**, semplificazioni procedurali e orientamento strategico verso **un sistema produttivo**

**più sostenibile e competitivo.**

Per **le imprese del Mezzogiorno** si tratta di un'occasione particolarmente rilevante, poiché consente di ridurre costi strutturali, **aumentare la resilienza energetica** e contribuire agli obiettivi **nazionali di decarbonizzazione**.

Gli interessati potranno presentare le domande a partire **dal 3 dicembre 2025 fino al 3 marzo 2026**.

I progetti possono essere presentati da:

- **imprese di qualsiasi dimensione**, singole o in forma aggregata;
- operanti nei territori di **Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia**, in coerenza con la strategia del PN RIC;
- regolarmente **costituite e iscritte al Registro Imprese**;
- in **regola con normativa antimafia, sicurezza sul lavoro, adempimenti contributivi e obblighi assicurativi** previsti dalla legge.

Le imprese devono, inoltre, **impegnarsi a utilizzare l'energia prodotta esclusivamente per l'autoconsumo**, con **divieto di incentivazione per impianti destinati prevalentemente alla vendita dell'energia**.

Sono considerati ammissibili le **seguenti tipologie di progetti**:

- **impianti fotovoltaici installati su coperture**, strutture esistenti o superfici di proprietà del beneficiario;
- **impianti rinnovabili integrati ad altre fonti FER** (solare termico, mini-eolico, biomasse sostenibili, ove compatibile con la normativa);
- **sistemi di accumulo**, se funzionali all'impianto, nei limiti e condizioni stabilite.

Tali progetti devono:

- **essere nuovi**, non avviati prima della domanda;
- rispettare le **normative ambientali e di efficienza energetica**;
- garantire un **chiaro contributo alla riduzione delle emissioni**;
- dimostrare la **coerenza tecnico-economica** attraverso un piano degli investimenti dettagliato.

Sono considerate ammissibili anche le **spese connesse a progettazione, direzione lavori, opere civili e collaudi**, se strettamente correlate **all'installazione degli impianti**.

In base alle Regole Operative e al quadro normativo del PN RIC, le agevolazioni assumono **la forma di contributo in conto capitale**, con intensità differenziate in funzione:

- della **dimensione dell'impresa** (maggiore per PMI);
- **dell'ubicazione del progetto**;
- della **tipologia di impianto**.

Sebbene l'avviso rimandi alla normativa di dettaglio per la definizione delle percentuali, generalmente i contributi per **investimenti in FER possono arrivare fino al 40-60% delle spese ammissibili**, con eventuali maggiorazioni per **piccole imprese e aree prioritarie**.

Il contributo è erogato dopo **verifica del progetto e può prevedere richieste di anticipazione sulla base delle regole sul CUP**, tracciabilità finanziaria e Registro Nazionale Aiuti di Stato.

La domanda **deve essere presentata**:

**1. esclusivamente in modalità telematica**, attraverso la piattaforma ufficiale indicata dal MASE (Incentivi.gov.it);

2. completa di:

- **formulario di domanda**;
- **progetto tecnico**;
- **quadro economico delle spese**;
- **documentazione amministrativa obbligatoria**;

**3. dichiarazioni sul rispetto della normativa DNSH**, aiuti di Stato e altri requisiti. Entro la finestra temporale che va dal **3 dicembre 2025 al 3 marzo 2026** con protocollazione elettronica che costituisce **prova dell'avvenuta presentazione**.

La selezione avviene con procedura **valutativa a graduatoria**, basata su criteri quali:

- **qualità tecnica del progetto**;
- **efficacia energetico-ambientale**;
- **sostenibilità economica**;
- **contributo allo sviluppo territoriale**.

## ***Effetti da valutare a seguito dell'annunciata proroga del regime IVA di esenzione in ambito associativo***

di Luca Caramaschi

OneDay Master

### **Novità Iva per lo sport e il terzo settore**

Scopri di più

Dal prossimo **1° gennaio 2026** cambierà la **fiscalità degli enti non commerciali**, soprattutto per quelli organizzati **in forma associativa** (ma non solo). È la conseguenza dell'attesa **entrata in vigore delle disposizioni contenute nel Titolo X del D.Lgs. n. 117/2017** (il Codice del Terzo settore) e del **D.Lgs. n. 112/2017** (che disciplina l'impresa sociale), che produrranno i loro effetti non **solo per quegli enti che hanno già assunto o che assumeranno** la veste di **ente di Terzo settore** iscrivendosi nella relativa sezione del RUNTS, ma anche da parte di coloro che, **per scelta o per espresso divieto** (si pensi ai partiti politici, alle associazioni sindacali e di categoria, agli enti espressione della Pubblica amministrazione, nonché agli enti sottoposti alla direzione e coordinamento dei richiamati enti), **non hanno fatto o potuto fare ingresso nell'ampio mondo degli Enti di Terzo Settore**.

Se al netto di tutti i **dubbi applicativi**, che si spera vengano in parte fugati dalla maxi-circolare esplicativa dell'Agenzia delle Entrate in via di pubblicazione, la **Riforma del Terzo settore** è pronta a decollare dopo **oltre 9 anni** dalla **pubblicazione della Legge delega** (la Legge n. 106/2026), così non si può dire per il **comparto IVA** che – colpevolmente lasciato fuori dalla Riforma ETS – è stato oggetto di **modifiche con un separato provvedimento normativo**, oggetto di **continue e ripetute proroghe**. Mi riferisco alle **novità introdotte con il D.L. n. 146/2021 e con le quali** – in risposta a una procedura di infrazione comunitaria pendente sul nostro Paese – **dal prossimo 1° gennaio 2026 si sarebbe dovuti passare dal pluridecennale regime di esclusione** previsto dall'[art. 4, Decreto IVA](#), a quello di **esenzione** contemplato dall'[art. 10](#) del medesimo Decreto. Con conseguenze che sono state descritte da **numerosi commenti apparsi in dottrina** nel corso di questi ultimi anni.

Senonché, a ridotto della **prossima fatidica data dell'1.1.2026**, abbiamo appreso che a partire, anche nei suoi contenuti fiscali, sarà solo la Riforma del Terzo settore, **ma non anche il correlato comparto IVA**. Ciò alla luce dell'annuncio che il **Viceministro all'Economia e alle Finanze** ha fatto **lo scorso 18 settembre 2025**, in occasione di un **incontro con la stampa specializzata** e con il quale ha dichiarato l'**esistenza di avanzate interlocuzioni con l'Unione Europea** per addivenire ad una **proroga della "Riforma IVA"** che potrebbe addirittura protrarsi **fino a un decennio**. Riforma che viene, quindi, e riforma che va, ma con delle **conseguenze**



**probabilmente non volute che**, sotto il profilo IVA, dovranno essere **attentamente esaminate dagli operatori**.

Se, infatti, il **regime di esenzione da IVA** di talune prestazioni poteva apparire **coerente con l'impianto normativo introdotto con la riforma del terzo settore** (che in buona parte si ispira, è bene ribadirlo, a quello delle **ONLUS in via di abrogazione**), la rinnovata disciplina di **esclusione da IVA potrebbe in taluni casi determinare pericolosi scenari applicativi**, con **importanti penalizzazioni** per il mondo delle organizzazioni di tipo associativo.

Il primo pensiero va proprio a quelle **associazioni di tipo culturale escluse dal RUNTS** che dal prossimo 1° gennaio 2026 – in ragione della modifica apportata dal Legislatore – non potranno applicare la disposizione di cui al [comma 3 dell'art. 148, TUIR](#), consistente nella **decommercializzazione dei corrispettivi specifici** ricevuti dai propri associati. Stessa sorte per **gli enti di Terzo settore generici diversi dalle APS** che, non riuscendo a rientrare nella **previsione di non commercialità**, recata dal [comma 6, dell'art. 79, D.Lgs. n. 117/2017](#), dovranno **anche essi considerare rilevanti**, ai fini reddituali, i **corrispettivi specifici ricevuti dai propri associati**.

Se sul versante reddituale, la disciplina appare chiara, quale sarà il **correlato trattamento ai fini IVA**? Potrà cioè continuare a **trovare applicazione** – come emerge dall'interpretazione letterale della disposizione – la previsione di esclusione **contemplata dal combinato** disposto dei [commi 4 e 7 dell'art. 4, Decreto IVA](#), in presenza di una **rilevanza reddituale** dei medesimi proventi, creandosi quindi l'ennesimo **disallineamento** tra i **2 comparti impositivi**? Posto che l'alternativa sarebbe l'assoggettamento ad **aliquota ordinaria del 22%** dei richiamati **corrispettivi specifici**, una precisazione ufficiale a conferma della lecita applicazione in questi casi del **"doppio binario IVA-redditi"** parrebbe quantomeno opportuna. O che, in alternativa, **si valuti l'estensione dell'aliquota IVA ridotta del 5%** anche **a tali fattispecie** (come, peraltro, già recentemente avvenuto nell'ambito degli sporti invernali).

## ACCERTAMENTO

## La Consulta sul termine di prescrizione dei tributi

di Debora Mirarchi

OneDay Master

### Riforme apportate allo Statuto del contribuente, all'accertamento e al contenzioso

Scopri di più

L'istituto della **prescrizione dei debiti tributari** è da sempre al centro di un **fervido dibattito**.

Le ragioni di tale *querelle* sono essenzialmente riconducibili alla **manca di un dettato normativo**, specifico per i **tributi e chiaro nella individuazione dei termini prescrizionali**.

Il Legislatore fiscale, infatti, ha da sempre scelto di **non introdurre una disciplina generale sui termini di prescrizione**, ma di individuare, solo in alcuni casi e solo per talune tipologie di tributi, **il termine di prescrizione**.

Il vuoto normativo, conseguente a tale scelta di impostazione, ha obbligato al **costante rinvio al modello civilistico**, adattato, non senza "fatica", alla particolarità della **materia tributaria**.

Come noto, la disciplina codicistica prevede essenzialmente **due termini di prescrizione: decennale**, di cui all'[art. 2946, c.c.](#), applicabile **in tutti i casi in cui non sia diversamente stabilito** e un altro (più limitato) termine **quinquennale**, di cui all'[art. 2948, c.c.](#), operativo con **riferimento a debiti**, che devono pagarsi **periodicamente a un anno o in termini più brevi**.

Giurisprudenza, a oggi maggioritaria, conferma **l'applicazione del termine decennale di prescrizione dei tributi**, in considerazione del **principio di autonomia del periodo d'imposta** e delle conseguenti obbligazioni ([Cass. n. 22267/2024](#); Cass. n. 2941/2007). Altra parte della giurisprudenza ha, invece, sostenuto **l'operatività del termine quinquennale di decadenza**, non solo per i **tributi locali** (IMU, ICI a eccezione della TARI – [Cass. n. 17234/2023](#)), ma anche per **le imposte principali**, quali **le imposte sui redditi** (IRES e IRPEF) e **le indirette** (IVA e IRAP).

Ciò ha comportato che, in relazione a fattispecie concrete assimilabili, si sono registrate **sentenze fondate su principi diametralmente opposti**, con ovvie ripercussioni in **termini di certezza e sul diritto del contribuente** a non essere sottoposto a un indefinito potere impositivo dell'Erario.

Alla luce di tale controverso **quadro giurisprudenziale**, con l'[ord. n. 11661/2025](#) (atto promovimento n. 221), la Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio, ha sottoposto alla

**Consulta la questione di costituzionalità delle norme che, in via di interpretazione, applicano il termine di prescrizione decennale alla riscossione dei tributi erariali.**

Nello specifico, il giudice *a quo* ha rimesso alla Corte Costituzionale, in quanto **rilevante e non manifestamente infondata**, la **questione di legittimità costituzionale** dell'[art. 2946, c.c.](#), per quanto applicato dalla giurisprudenza di legittimità alla **riscossione dei tributi erariali** (IRPEF, IVA e IRAP) e dell'[art. 20, comma 6, D.Lgs. n. 112/1999](#), nella parte in cui **l'ente creditore può**, a condizione che non sia decorso il termine di prescrizione decennale, **riaffidare in riscossione le somme non riscosse**.

Il **giudice rimettente**, dopo aver passato in rassegna le diverse normative in tema di termini per l'accertamento delle principali imposte e tributi, evidenzia come **vi sia un comune denominatore**, rappresentato dalla previsione di un **quasi unico termine prescrizione breve pari a 5 anni**. La Corte del Lazio sottolinea che l'applicazione, nell'ordinamento tributario, della **prescrizione decennale**, di cui all'[art. 2946, c.c.](#), sia stata introdotta e stabilita dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, in particolare, con la [sent. n. 23397/2016](#), a cui si sono conformate le **successive pronunce dello stesso giudice di legittimità e delle Corti di merito**.

Ciò nondimeno, il giudice laziale rileva come **la citata sentenza delle Sezioni Unite si era espressa nell'ambito di un giudizio** avente a oggetto contributi previdenziali e non tributi erariali, instaurato **con ricorso presentato dall'INPS contro una società**.

Il **prevalente orientamento**, in ordine all'applicazione del termine di prescrizione decennale da parte della giurisprudenza, impedisce al **giudice del merito di prospettare una diversa soluzione interpretativa**, in assenza di una **norma di rango legislativo**, che disciplini il termine per la riscossione delle imposte erariali. Ne consegue, secondo il giudice, che al fine ricondurre il sistema a **unitarietà temporale**, si impone, quale unica strada, la sottoposizione della **questione al vaglio della Consulta**.

Dopo aver motivato le ragioni per le quali ritiene **non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata alla Corte**, il giudice *a quo* motiva le ragioni per le quali l'applicazione del termine decennale **si porrebbe in contrasto con generali e ineludibili principi dell'ordinamento tributario**.

Secondo l'ordinanza di promovimento, non v'è? ragione per differenziare i **termini di prescrizione per la riscossione delle imposte statali (10 anni) e comunali (5 anni)**. Ciò comporterebbe una **non prevista** (e ingiustificata) disparità di trattamento **fra imposte statali e locali**, in netta violazione del principio di buon andamento e ragionevolezza **dell'azione amministrativa**.

A ulteriore conferma del disallineamento, che **l'applicazione del termine decennale di prescrizione comporta in materia tributaria**, vi è la più recente tendenza a rivedere, in generale, i **termini per il compimento di determinate attività**.



È innegabile che, nella ipotesi in cui la questione dovesse superare il **vaglio di non manifesta infondatezza**, la decisione della Corte Costituzionale **avrebbe rilevanza storica**, per almeno **2 ordini di ragioni**: la prima perché, di fatto, **non esiste una specifica norma giuridica sulla quale la Corte deve pronunciarsi**, come lo stesso giudice *a quo* ha rilevato, ma anche perché, stante il dettato dell'[art. 136, Costituzione](#), che prevede che in caso di declaratoria di illegittimità costituzionale, la **norma cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione**, con effetto retroattivo (*ex tunc*), occorrerà **“gestire” i rapporti pendenti**, alla data della pubblicazione della decisione; **terreno da sempre “scivoloso” soprattutto nei casi di vuoto normativo**.



**IN DIRETTA**

---

## ***Euroconference In Diretta puntata del 2 dicembre 2025***

di **Euroconference Centro Studi Tributari**



**EuroconferenceinPratica**

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



L'appuntamento quindicinale dedicato alle novità e alle scadenze del momento. Una “prima” interpretazione delle “firme” di Euroconference che permette di inquadrare il tema di riferimento offrendo una prima chiave interpretativa. Una “bussola” fondamentale per l'aggiornamento in un contesto in continua evoluzione. Arricchiscono l'intervento dei relatori i riferimenti ai prodotti Euroconference per tutti gli approfondimenti del caso specifico. Guarda il video di Euroconference In Diretta, il servizio di aggiornamento settimanale con i professionisti del Comitato Scientifico di Centro Studi Tributari.

**GUIDA AGLI ADEMPIMENTI****Saldo IMU 2025**di **Alessandro Bonuzzi**

Convegno di aggiornamento

**Tutto quesiti e casi operativi sulle dichiarazioni dei redditi**

Scopri di più

Il prossimo **16.12.2025** scade il **termine per il versamento del saldo IMU 2025**, che sono tenuti a effettuare i **possessori** di immobili situati sul **territorio dello Stato**. Per tali devono intendersi sia i **proprietari**, sia i titolari di un **diritto reale** quale usufrutto, abitazione, **uso, enfiteusi e superficie**.

Ciascun possessore è titolare di un'**obbligazione autonoma**, assumendo rilevanza le **peculiari condizioni soggettive e oggettive**.

L'abitazione principale e le relative pertinenze, nel limite di **una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7**, sono esenti dal tributo. Per **abitazione principale** deve intendersi **l'unità immobiliare**:

- **non di lusso**, quindi **non rientrante nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9**;
- in cui il **proprietario e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.

La [\*\*sent. n. 209/2022, Corte Costituzionale\*\*](#), ha sancito l'**illegittimità** della **disciplina IMU** nella parte in cui limita l'esenzione per l'abitazione principale **a un solo immobile** in cui il **proprietario e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente**.

La [\*\*lett. b\), comma 741, dell'art. 1, Legge n. 160/2019\*\*](#), infatti, prevederebbe che, laddove il nucleo familiare **abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili** diversi, nello stesso Comune o in Comuni diversi, **l'esenzione IMU prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze possa applicarsi a un solo immobile** "*scelto dai componenti del nucleo familiare*".

Invece, per effetto della sentenza citata, **ciascun coniuge, se risiede e dimora abitualmente nell'abitazione di sua proprietà**, può fruire dell'**esenzione IMU prevista per l'abitazione principale, indipendentemente dalla residenza e dimora abituale dell'altro coniuge**, appartenente al **medesimo nucleo familiare**.

Alle stesse conclusioni, peraltro, è giunta la **Corte di Cassazione**, con la [sent. n. 4292/2025](#) e l'**ord. n. 9620/2025**, stabilendo che **laddove i coniugi risiedano e dimorino abitualmente in immobili diversi** ubicati nello stesso Comune, ciascun coniuge può considerare **l'immobile in cui risiede e dimora abitualmente la propria abitazione principale** beneficiando così dell'**esenzione IMU**.

L'**abitazione principale di lusso** non fruisce **dell'esenzione dall'imposta**; tuttavia, **sconta l'IMU con aliquota ridotta (0,5%) e detrazione di 200 euro**.

Si ricorda, poi, che **non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per l'unità immobiliare posseduta da "italiani non residenti"**, iscritti **all'Aire e pensionati**. Tuttavia, è riconosciuta la **riduzione del 50%** dell'IMU dovuta **per l'unità immobiliare**:

- **non locata** oppure **data in comodato d'uso**,
- **posseduta in Italia a titolo di proprietà** o usufrutto da **soggetti non residenti**,
- titolari di **pensione** maturata in **regime di Convenzione internazionale** con l'Italia.

In linea generale, la **base imponibile IMU** va **calcolata applicando alla rendita catastale rivalutata del 5%** il **moltiplicatore** corrispondente alla tipologia di immobile fissato **in misura pari a**:

- **160**, per gli immobili della **categoria catastale A** (salvo A10), C2, C6 e C7;
- **140**, per gli immobili della **categoria catastale B, C3, C4 e C5**;
- **80**, per gli immobili della **categoria catastale A10 e D5**;
- **65**, per gli immobili della **categoria catastale D** (salvo D5);
- **55**, per gli immobili della **categoria catastale C1**.

Godono della **riduzione** della base imponibile:

- gli immobili **"vincolati"** in quanto di interesse storico o artistico (**riduzione del 50%**);
- i fabbricati dichiarati **inagibili** o **inabitabili** e di fatto non utilizzati (**riduzione del 50%**);
- gli immobili concessi in **comodato** a **genitori** o **figli** nel rispetto di specifiche e rigide condizioni (riduzione del 50% se (i) l'immobile **non è di lusso e utilizzato come abitazione principale**, (ii) il **contratto di comodato è registrato**, (iii) il comodante **possiede un solo altro immobile in Italia** e (iv) il comodante risiede nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato);
- gli immobili concessi in locazione a **canone concordato** (riduzione del 25%).

Il **versamento dell'IMU** può essere effettuato con **modello F24** utilizzando i seguenti **codici tributo**:

- **3912** Abitazione principale e relative pertinenze;
- **3913** Fabbricati rurali ad uso strumentale;
- **3914** Terreni;

- **3916** Aree fabbricabili;
- **3918** Altri fabbricati;
- **3925** Immobili ad uso produttivo categoria D – STATO;
- **3930** Immobili ad uso produttivo categoria D – COM.



## ***Le clausole di sandbagging nei contratti di cessione di studi professionali: funzione, limiti e prassi negoziale***

di Andrea Beltrachini di MpO & Partners

**TRASFORMA IL TUO STUDIO IN STP**  
**USUFRUENDO DELLA NEUTRALITÀ FISCALE**



In un nostro [precedente contributo](#) abbiamo esaminato ed approfondito le principali tipologie delle dichiarazioni e delle garanzie del cedente, di prassi inserite nei contratti aventi ad oggetto la cessione degli Studi professionali, evidenziandone la peculiarità rispetto alle operazioni di M&A concernenti altre realtà imprenditoriali-produttive.

Giustamente si è sottolineata la centralità dell'esigenza, del cessionario, che la clientela dello Studio ceduto, spesso fortemente legata alla figura del professionista cedente, con il quale si è creato, nel corso del tempo, un legame fiduciario che va oltre la sola prestazione dei servizi professionali, non si rivolga altrove ma continui ad usufruire dei servizi dello Studio, anche dopo il cambio di *dominus*.

È soprattutto per questo motivo che, soprattutto nelle operazioni aventi ad oggetto Studi di notevoli dimensioni, prima della sottoscrizione del contratto, il cessionario svolge una *due diligence* sullo Studio, con particolare attenzione ai contratti ed ai rapporti intercorrenti con la clientela (oltre che con il personale, i fornitori ed eventuali altri soggetti terzi).

In questo quadro si inseriscono le clausole c.d. di *sandbagging*, anch'esse mutate dall'esperienza anglosassone.

Tali clausole regolano, in modo diverso a seconda dei casi, il diritto del cessionario-acquirente di far valere la violazione delle dichiarazioni e garanzie del cedente, anche quando tale violazione gli fosse già nota o conoscibile, perché, ad es., emersa durante la due diligence o, più in generale, durante la fase precontrattuale.

In dottrina si suole distinguere tra:

1. clausole *pro-sandbagging*, che consentono al cessionario-acquirente di invocare la violazione delle dichiarazioni e delle garanzie rilasciate dal cedente, anche qualora fosse a conoscenza, *ab origine*, della loro non veridicità;
2. clausole *anti-sandbagging* che, all'opposto, precludono al cessionario-acquirente



qualsivoglia risarcimento o indennizzo qualora già conoscesse il fatto o la circostanza dalla quale gli sia derivato il danno o la minusvalenza lamentati.

Anche in relazione alla concreta formulazione delle dichiarazioni e delle garanzie, la presenza di questo tipo di clausole può far sorgere problemi di coordinamento con il generale obbligo di buona fede contrattuale.

Ci si può, infatti, legittimamente chiedere se, alla luce di tale obbligo, possa essere valida una clausola *pro-sandbagging* ...

[continua a leggere...](#)