

debitore concordatario adempie agli obblighi assunti in sede di concordato.

Nell'ipotesi di dichiarazione di fallimento nel corso della procedura in argomento, in conseguenza del mancato adempimento degli obblighi assunti o alla luce di comportamenti dolosi da parte del debitore concordatario, la rettifica in diminuzione va operata solo dopo che il piano di riparto dell'attivo sia divenuto definitivo ovvero, in assenza di un piano, a chiusura della procedura fallimentare.

e) Amministrazione controllata - **Non** può legittimare la variazione in diminuzione ai sensi dell'art. 26/633.

f) Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi - Anche tale procedura **non** rientra nell'ambito applicativo della nuova disposizione normativa.

## **2) Mancato pagamento, in tutto o in parte, a causa di procedure esecutive rimaste infruttuose.**

Il presupposto legittimante la variazione in diminuzione viene ad esistenza quando il credito del cedente il bene o prestatore del servizio non trova soddisfacimento attraverso la disposizione delle somme ricavate dalla vendita dei beni dell'esecutato, ovvero quando sia stata accertata e documentata dagli organi della procedura l'insussistenza di beni da assoggettare all'esecuzione (verbale dell'ufficiale giudiziario).

Mentre la variazione in diminuzione costituisce esercizio di una facoltà per il cedente o prestatore del servizio, una volta che questi abbia esercitato tale diritto, provvedendo alla rettifica, con l'emissione della nota di variazione, sorge in capo alla controparte (curatore, commissario liquidatore, esecutato ecc.) l'obbligo di provvedere alla registrazione della variazione in aumento nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi. Qualora successivamente alla procedura esecutiva, collettiva o individuale, il cedente del bene o prestatore del servizio recuperi, in tutto o in parte, il credito in precedenza insoddisfatto, lo stesso dovrà provvedere ad effettuare, in relazione all'importo recuperato, una variazione in aumento in rettifica di quella in diminuzione a suo tempo operata.

## **PERMUTA**

La permuta è un contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà delle cose, o di altri diritti, da un contraente da un altro (art. 1552 c.c.).

La permuta può avere ad oggetto lo scambio di due beni, di due servizi o di un bene contro un servizio. La permuta può prevedere anche conguagli in denaro.

Come la vendita, la permuta non ha necessariamente effetti reali, ma può avere efficacia meramente obbligatoria, ipotesi che si verifica quando l'effetto traslativo non è immediato e conseguente al semplice consenso delle parti, ma è differito e fatto dipendere da ulteriori eventi.

In particolare nel settore edilizio, dove tale negozio giuridico risulta più diffuso, spesso l'imprenditore edile preferisce permutare l'area da edificare con appartamenti ancora da realizzare evitando così di ricorrere a finanziamenti esterni; trattasi di permuta di un bene presente (terreno) contro un bene futuro (appartamenti da costruire).

**Imposte dirette** - Per effetto della permuta l'impresa consegue un componente positivo di reddito pari al valore normale del bene che ottiene in cambio più l'eventuale conguaglio in denaro ricevuto e sostiene un componente negativo pari al costo del bene permutato più l'eventuale conguaglio pagato. Qualora il bene permutato sia costituito da una immobilizzazione si dovranno calcolare eventuali plusvalenze o minusvalenze. L'art. 86.2 stabilisce che se la permuta comprende beni ammortizzabili e questi vengono iscritti allo stesso valore di quelli ceduti, si considera plusvalenza soltanto l'eventuale conguaglio in denaro.

Per l'impresa edile, il costo del terreno andrà annotato in contabilità al trasferimento dello stesso, il ricavo degli appartamenti dati in permuta andrà registrato nel momento in cui gli appartamenti permutati vengono a giuridica esistenza (abitabilità).

Per il privato che dà in permuta il terreno edificabile deve essere determinata l'eventuale plusvalenza tassabile in rapporto al valore normale del fabbricato che riceve.

**Imposta di registro** - Nel caso di permuta tra un soggetto Iva ed un soggetto non Iva, si applica l'Iva sull'operazione posta in essere dal soggetto Iva e l'imposta di registro sull'altra.

**Iva** - L'art. 13/633 precisa che nelle permuta la base imponibile è costituita dal valore normale dei beni e dei servizi che formano oggetto di ciascuna operazione (art. 11/633).

R.M. 8.6.89 n. 460210: Per l'impresa che si obbliga a cedere in cambio gli "appartamenti futuri" il momento impositivo coincide con il momento della cessione del terreno in quanto questo costituisce il pagamento degli appartamenti stessi.

Se le parti contraenti sono ambedue soggetti Iva, ciascuna operazione sarà autonomamente e distintamente imponibile Iva (art. 11/633), ognuna con la specifica aliquota applicabile, con la conseguenza dell'obbligo di fatturazione dell'importo dei beni oggetto del trasferimento per entrambi al momento della permuta (salvo il pagamento di un conguaglio). L'area edificabile sconta l'aliquota ordinaria del 20%. L'aliquota degli appartamenti varia a seconda della tipologia e dell'inserimento degli stessi.

**Permuta di servizi** - Nella permuta di servizi l'esecuzione di una delle due prestazioni determina il momen-