

# Studio Della Frera – Borboni & Associati

*Dottori Rag. Commercialisti e Revisori – Consulenti del Lavoro - Avvocati*

## **Commercialisti - Revisori**

Mauro Della Frera  
Maurizio Borboni  
Marisa Coppi  
Elena Picen  
Sonia Bianchi  
Carolina Bianchi  
Alessandro Co'  
Jenni Lombardi  
Fabio Navoni  
Elena Pancari  
Isabella Smussi

## **Consulenti del lavoro**

Silvia Margini

## **Avvocati**

Luigi Lupinacci  
Elena De Nard  
Luisa Cirelli

## **Circolare SNA n° 1/2014**

### **LA LEGGE DI STABILITÀ 2014 E ALTRE NOVITA' FISCALI**

#### **PAGAMENTO CANONI LOCAZIONI IMMOBILI ABITATIVI**

In deroga al limite di € 1.000 per i pagamenti in contanti ex art. 49, D.Lgs. n. 231/97, è disposto l'obbligo di effettuare il pagamento dei canoni di locazione di immobili abitativi, a prescindere dal relativo ammontare, con mezzi di pagamento diversi dal contante, in grado di assicurare la tracciabilità, anche ai fini dell'asseverazione di patti contrattuali per la fruizione, da parte del locatore / conduttore, di agevolazioni e detrazioni fiscali. Tale disposizione non opera per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per le locazioni di immobili strumentali.

Inoltre, in relazione ai contratti di locazione in esame, al fine di contrastare l'evasione fiscale è attribuita al Comune l'attività di monitoraggio dei relativi contratti.

#### **STABILIZZAZIONE DELLE DEDUZIONI IRAP PER INCREMENTO OCCUPAZIONALE**

Inserita una deduzione dalla base imponibile Irap, di € 15.000, per ciascun dipendente assunto a tempo indeterminato in aggiunta rispetto alla media dell'esercizio precedente. La deduzione è in ogni caso limitata all'incremento complessivo del costo del personale per il periodo di imposta in cui è avvenuta l'assunzione e per i due successivi. La deduzione spetta per tre anni. Sono previste norme antiabuso in caso di decremento della base occupazionale.

#### **MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'ACE**

Si modifica la disciplina del c.d. Aiuto alla crescita economica (Ace), al fine di incrementare, per il triennio 2014 -2016, la quota di rendimento nozionale del nuovo capitale proprio deducibile dal reddito imponibile, secondo le seguenti misure: anno 2014: 4%; anno 2015: 4,5%; anno 2016: 4,75%.

Dal 2017 il rendimento sarà fissato con apposito decreto ministeriale.

Via Codignole n. 45 - 25124 BRESCIA (BS) - Tel: 030.3531032 - Fax: 030.3546587 - C.F. e P.IVA: 03010710170

[www.dellafreraborboni.it](http://www.dellafreraborboni.it)

E-mail: [info@dellafreraborboni.it](mailto:info@dellafreraborboni.it) Pec: [studiodellafreraborboni@legalmail.it](mailto:studiodellafreraborboni@legalmail.it)

## PROROGA DELLE DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

A seguire si elencano le nuove misure delle agevolazioni e le rispettive date di scadenza delle medesime:

- Riqualificazione energetica:

65% per il periodo dal 06.06.2013 al 31.12.2014

50% per il periodo dal 01.01.2015 al 31.12.2015

- Riqualificazione energetica parti comuni condominiali:

65% per il periodo dal 06.06.2013 al 30.06.2015

50% per il periodo dal 01.07.2015 al 30.06.2016

- Recupero del patrimonio edilizio (tetto massimo di spesa € 96.000):

50% per il periodo dal 26.06.2012 al 31.12.2014

40% per il periodo dal 01.01.2015 al 31.12.2015

- Detrazione per adozione misure antisismiche (in sole zone sismiche):

65% per il periodo dal 06.06.2013 al 31.12.2014

50% per il periodo dal 01.01.2015 al 31.12.2015

- Detrazione acquisto mobili/elettrodomestici (tetto massimo di spesa € 10.000):

50% per il periodo dal 06.06.2013 al 31.12.2014

Tale detrazione spetta ai soggetti che usufruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio per le spese sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Entro il 31 dicembre 2015 dovranno essere definiti misure ed incentivi selettivi di carattere strutturale; in assenza di un intervento normativo, dal 2016 le detrazioni e il limite massimo di spesa torneranno ai livelli previsti dalla legislazione vigente (36% e € 48.000).

## RIVALUTAZIONE DEI BENI DI IMPRESA E DELLE PARTECIPAZIONI RISULTANTI DAL BILANCIO 2012

Le società di capitali e gli enti residenti sottoposti a Ires, che non applicano gli Ias, hanno la possibilità, nel bilancio 2013, di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni già risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2012, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili. Per l'affrancamento del saldo attivo della rivalutazione è invece prevista un'imposta sostitutiva del 10%. La valenza fiscale della procedura di rivalutazione opera a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

In caso di cessione, assegnazione ai soci/autoconsumo o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione, la plus/minusvalenza è calcolata con riferimento al costo del bene antecedente alla rivalutazione.

Per il versamento delle sostitutive, è previsto il pagamento in tre rate annuali di pari importo, senza pagamento di interessi.

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Per effetto della modifica dell'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002, è disposta la riapertura della possibilità di rideterminare il costo di acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
  - partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà e usufrutto;
- alla data dell'1.1.2014, non in regime di impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al 30.6.2014 il termine entro il quale provvedere:

- alla redazione ed all'asseverazione della perizia di stima;
- al versamento dell'imposta sostitutiva calcolata applicando al valore del terreno / partecipazione risultante dalla perizia, le seguenti aliquote:
- 2% per le partecipazioni non qualificate;
- 4% per le partecipazioni qualificate e per i terreni.

## TUIR: REGOLE DI DEDUZIONE DEI CANONI LEASING PER IMPRESE E LAVORO AUTONOMO

Mantenendo la separazione tra durata civilistica e durata fiscale del contratto di locazione finanziaria, si modificano l'art.54, co.2 Tuir (concernente la determinazione del reddito di lavoro autonomo) e l'art.102, co.7 dello stesso Tuir (reddito di impresa) prevedendo i seguenti periodi minimi di deducibilità fiscale:

- beni mobili: metà periodo ammortamento (anziché 2/3);
- beni immobili: 12 anni (anziché 18);
- veicoli: periodo ammortamento (invariato).

L'applicazione delle novità riguarda i contratti di locazione finanziaria stipulati a decorrere dal 01.01.14.

## ALiquota CONTRIBUTI GESTIONE SEPARATA INPS

Dal 2014 l'aliquota relativa ai contributi dovuti dai pensionati e dagli iscritti ad altre forme previdenziali passa dal 21% al 22%. Per il 2015 l'aliquota è fissata al 23,5%.

Rimane confermata al 27,72% l'aliquota relativa ai contributi dovuti alla Gestione separata INPS da parte di lavoratori autonomi privi di altra Cassa previdenziale e non pensionati.

## COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA SUPERIORI A € 15.000

L'utilizzo in compensazione nel mod. F24 dei crediti IRPEF, IRES, IRAP, ritenute alla fonte, imposte sostitutive per importi superiori a € 15.000 annui richiede l'apposizione del visto di conformità ex art. 35, comma 1, lett. a), D.Lgs. n. 241/97 alla relativa dichiarazione. La nuova disposizione è applicabile già ai crediti 2013, utilizzabili nel 2014.

In alternativa, per le società di capitali assoggettate al controllo contabile ex art. 2409-bis, C.c., il visto di conformità può essere sostituito dalla sottoscrizione della dichiarazione dal soggetto che esercita il controllo contabile attestante l'esecuzione dei controlli previsti dall'art. 2, comma 2, DM n. 164/99.

## **PROGETTO DI REVISIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI PER ONERI**

Entro il 31 gennaio 2014 saranno adottati provvedimenti normativi di razionalizzazione delle detrazioni per oneri, tenendo conto dell'esigenza di tutelare i soggetti invalidi, disabili o non autosufficienti, al fine di assicurare maggiori entrate tributarie. Ove non si dovesse provvedere sono previsti decrementi della percentuale di rilevanza dal 19% (attuale) al 18% (per il 2013) al 17% (dal 2014).

## **INCREMENTO DELLA MISURA DELL'IVAFE**

Dal 2014 la misura dell'IVAFE (Imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero) prevista dall'art. 19, comma 20, DL n. 201/2011, passa dal 1,5‰ al 2‰.

## **IMPOSTA DI REGISTRO TRASFERIMENTO TERRENI**

Come noto a decorrere dall'1.1.2014 è in vigore il nuovo regime delle imposte indirette applicabile ai trasferimenti immobiliari.

A seguito delle revisione delle aliquote il Legislatore (art. 10, comma 4, D.Lgs. n. 23/2011) ha soppresso tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie, ancorché previste da leggi speciali.

Ora, è stato disposto che rimane comunque applicabile l'agevolazione riservata alla piccola proprietà contadina ex art. 2, comma 4-bis, DL n. 194/2009 (imposte di registro e ipotecaria fisse e catastale 1%).

Inoltre, con l'integrazione dell'art. 1, comma 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86, è prevista l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 12% ai trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP, iscritti nella gestione previdenziale.

## **DEFINIZIONE AGEVOLATA SOMME ISCRITTE A RUOLO**

È riconosciuta la possibilità di estinguere, senza corresponsione degli interessi, il debito risultante dai ruoli emessi dagli Agenti della riscossione entro il 31.10.2013, tramite il pagamento:

- di quanto iscritto a ruolo ovvero dell'ammontare residuo;
- dell'aggio a favore degli Agenti della riscossione, ex art. 17, D.Lgs. n. 112/99.

La definizione agevolata è riconosciuta anche per gli avvisi di accertamento esecutivi emessi dalle Agenzie fiscali e affidati in riscossione fino al 31.10.2013, mentre la stessa non è consentita relativamente alle somme dovute a seguito di sentenza di condanna della Corte dei Conti.

La definizione si perfeziona con l'integrale versamento di quanto dovuto entro il 28.2.2014; entro il 30.6.2014 il contribuente è informato dell'avvenuta estinzione del debito.

La riscossione delle somme iscritte a ruolo rimane sospesa fino al 15.3.2014; la sospensione opera anche relativamente ai termini di prescrizione.

## **RIDUZIONE DETRAIBILITA' POLIZZE VITA / INFORTUNI**

È confermato l'utilizzo, per la copertura finanziaria delle disposizioni in esame, della riduzione del limite massimo detraibile ai fini IRPEF dei premi delle assicurazioni vita / infortuni che, per il 2013 passa da € 1.291 a € 630.

Dal 2014 il limite della detraibilità è innalzato a € 530 (nel testo originario del Decreto era pari a € 230). Inoltre, sempre dal 2014, con esclusivo riferimento ai premi per assicurazioni aventi ad oggetto “il rischio di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana”, il limite “ritorna” a € 1.291.

#### INDEDUCIBILITA' CSSN – RCA

È stata introdotta l'indeducibilità ai fini IRPEF / IRES / IRAP del Contributo al Servizio Sanitario nazionale connesso alle polizze assicurative RCA a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2014.

Contestualmente è stata “soppressa” la previsione contenuta nell'art. 4, comma 76, Legge n. 92/2012, ossia la deducibilità per l'eccedenza di € 40 del CSSN.

#### TASSAZIONE INDIRECTA NEL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Dal 1 gennaio 2014 entrano in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indirette (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili.

Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%, andando a sostituire le precedenti aliquote diversificate del 7% (applicabile ai trasferimenti di fabbricati), 8% (terreni edificabili) e 15% (terreni agricoli);
- per i terreni agricoli acquisiti da soggetti diversi da Coltivatori Diretti e Imprenditori Agricoli Professionali l'aliquota è fissata al 12%;
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200. L'aumento dell'imposta di registro non riguarda soltanto gli atti di trasferimento immobiliari soggetti ad IVA ma anche, ad esempio, gli atti societari (atto costitutivo, aumento di capitale con conferimento di beni diversi da quelli immobili, ecc.), gli atti di accettazione / rinuncia all'eredità, i contratti preliminari di compravendita immobiliare. Resta invece invariata l'imposta di € 67 relativa ai contratti di locazione.

#### OBBLIGO POS PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

Dal 1° gennaio 2014 decorre l'obbligo per i soggetti che effettuano vendita di beni e servizi, anche professionali, di accettare pagamenti anche con carte di debito.

Per quanto riguarda la definizione delle modalità operative dell'obbligo in esame, essa risulta condizionata dall'adozione di un decreto attuativo del Ministro dello Sviluppo Economico, che dovrà disciplinare le modalità, i termini e i soggetti interessati.

### DEDUCIBILITÀ IMU IMMOBILI STRUMENTALI

È prevista la parziale deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali (per destinazione e per natura), dal reddito di impresa e di lavoro autonomo.

In particolare, l'IMU degli immobili strumentali è deducibile dalle imposte sui redditi nella misura:

- del 30%, per il periodo d'imposta in corso al 31/12/2013 (2013 per i soggetti "solari");
- del 20%, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31/12/2014 (2014 per i soggetti "solari").

L'IMU resta, invece, indeducibile ai fini IRAP, a prescindere dalla tipologia dell'immobile.

La disposizione in materia di deducibilità dell'IMU ai fini dell'imposta sui redditi, ha effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31/12/2013.

### IMPOSTA UNICA COMUNALE

È istituita la nuova **Imposta unica comunale**, c.d. "**IUC**", basata sui seguenti due presupposti impositivi:

1. possesso di immobili, collegato alla relativa natura e valore;
2. erogazione e fruizione dei servizi comunali.

Detta imposta è quindi articolata nelle seguenti due componenti:

- la prima, l'**"IMU"**, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore degli immobili, esclusa l'abitazione principale;
- la seconda, riferita ai servizi, a sua volta articolata:
  - nella **"TASI"** (Tributo per i servizi indivisibili), a fronte della copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili del Comune; il presupposto impositivo della Tasi è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti;
  - nella **"TARI"** (Tassa sui rifiuti), per la copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani (è abrogata la TARES); il presupposto della Tari è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Ogni Comune dovrà adottare il regolamento contenente la disciplina in materia di IUC, con riferimento alle singole componenti (TARI e TASI).

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Brescia, 21 gennaio 2014

(Maurizio Borboni)

