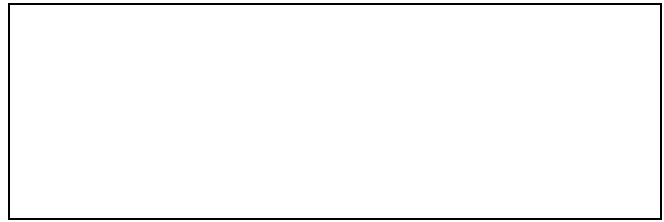


SPAZIO AZIENDE

*Gli esperti del Centro Studi SEAC predispongono mensilmente la rubrica “**Spazio aziende**” a disposizione degli abbonati alle Informative Fiscali.*

*“**Spazio aziende**” è destinato alla clientela dello Studio o della Società di servizi e contiene, con un linguaggio semplice e sintetico, un riepilogo delle ultime novità fiscali, alcuni commenti relativi ad argomenti di utilità generale e lo scadenziario degli adempimenti in campo fiscale.*

*In allegato si riporta “**Spazio aziende**” n. 10 del mese di ottobre 2014.*



Con la collaborazione del Centro Studi SEAC siamo lieti di inviarLe il n. 10 di

SPAZIO AZIENDE – ottobre 2014

ULTIME NOVITÀ FISCALI

<p>Percentuali di ricarico</p> <p><i>Sentenza CTR Lombardia n. 4053/2014</i></p>	<p>Negli accertamenti induttivi effettuati in caso di irregolare tenuta della contabilità l'Ufficio deve tener conto delle caratteristiche del settore in cui l'impresa opera, eventualmente applicando percentuali di ricarico differenziate a seconda "dell'anzianità" dei beni commercializzati.</p> <p>Nel caso di specie, riguardante un'impresa operante nel settore dell'abbigliamento, l'Ufficio avrebbe dovuto considerare che i capi più vecchi sono generalmente commercializzati a prezzi scontati, con conseguente necessità di applicare percentuali di ricarico ridotte rispetto a quelle dei capi nuovi.</p>
<p>Reddito dell'imprenditore</p> <p><i>Sentenza CTR Lazio 7.7.2014, n. 4477/04/14</i></p>	<p>L'accertamento può essere basato sul fatto che il reddito dell'imprenditore non può essere inferiore, per più periodi d'imposta, a quello che potrebbe conseguire se esercitasse l'attività in qualità di lavoratore dipendente ovvero a quello "ottenibile da un impiego alternativo del capitale investito".</p>
<p>F24 telematico dall'1.10.2014</p> <p><i>Circolare Agenzia Entrate 19.9.2014, n. 27/E</i></p>	<p>In merito all'obbligo, operativo dall'1.10.2014, di utilizzo dei servizi telematici per la presentazione dei modd. F24 è riconosciuta la possibilità di continuare a presentare i modelli in formato cartaceo in banca / posta / Agente della riscossione:</p> <ul style="list-style-type: none"> – fino al 31.12.2014 da parte dei soggetti privati che hanno rateizzato i versamenti derivanti dal mod. UNICO 2014; – "precompilati", inviati dagli Enti impositori, "a condizione che non siano indicati crediti in compensazione". <p>Sono infine state fornite alcune precisazioni per i "contribuenti oggettivamente impossibilitati a detenere un conto corrente"</p>
<p>Dichiarazione "speciale" IMU enti non commerciali</p> <p><i>Comunicato stampa MEF 23.9.2014</i></p>	<p>Con un apposito Decreto, in corso di pubblicazione sulla G.U., è prorogato dal 30.9 all'1.12.2014 il termine di presentazione della dichiarazione IMU "speciale" 2012 / 2013 degli enti non commerciali.</p>
<p>Gestione antieconomica</p> <p><i>Sentenza Corte Cassazione 24.9.2014, n. 20076</i></p>	<p>L'accertamento induttivo è legittimo, anche in assenza di irregolarità, qualora l'Ufficio contesti l'antieconomicità di un comportamento posto in essere dal contribuente "poiché assolutamente contrario ai canoni dell'economia". Grava sul contribuente l'onere di fornire "le necessarie spiegazioni".</p>

COMMENTI

LE NOVITÀ DEL DECRETO C.D. “SBLOCCA ITALIA”

A decorrere dal **13.9.2014** è entrato in vigore il DL n. 133/2014, Decreto c.d. “Sblocca Italia”, nell’ambito del quale sono contenute, tra l’altro, le disposizioni di seguito illustrate.

ACCORDI DI RIDUZIONE CANONI DI LOCAZIONE

La registrazione dell’atto contenente la **riduzione del canone** di locazione in essere è **esente** da imposta di registro e di bollo.

ACQUISTO / COSTRUZIONE DI ABITAZIONI DESTINATE ALLA LOCAZIONE

Per gli **acquisti di unità immobiliari**, effettuati **dall’1.1.2014 al 31.12.2017**, da parte di **persone fisiche** non esercenti attività commerciali (privati) è possibile usufruire di una **specifico deduzione dal reddito complessivo**.

In particolare, l’agevolazione spetta con riferimento alle spese:

- di **acquisto** di unità immobiliari di **nuova costruzione** o oggetto di **ristrutturazione** ex art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001, cedute dalla stessa impresa costruttrice / ristrutturatrice e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato il predetto intervento;
- per prestazioni di servizi, dipendenti da un contratto d’appalto per la **costruzione** di unità immobiliari su aree edificabili possedute prima dell’inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

Caratteristiche dell’immobile agevolato

La nuova agevolazione è riconosciuta a condizione che l’unità immobiliare:

- sia a **destinazione residenziale “non di lusso”**; sono infatti agevolati gli immobili di **categoria catastale A**, ad eccezione di **A/1, A/8 e A/9**;
- **non sia localizzata nelle zone omogenee classificate E** di cui al DM n. 1444/68, ossia non si tratti di costruzione in **parti del territorio destinate ad usi agricoli**;
- consegua **prestazioni energetiche di classe A o B** nazionale ovvero in base alla relativa normativa regionale;
- sia **destinata entro 6 mesi dall’acquisto / ultimazione dei lavori alla locazione** per almeno **8 anni** e sempreché tale periodo abbia **carattere continuativo**, la deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene **stipulato un altro entro 1 anno** dalla data della **risoluzione del precedente contratto**.

Con riferimento alla locazione è altresì necessario che:

- **non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario**;
- **il canone di locazione non sia superiore a quello definito** ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 (c.d. **contratti a “canone concordato”**), dalla **convenzione-tipo** ex art. 18, DPR n. 380/2001 o ex art. 3, comma 114, Legge n. 350/2003 (**contratti a “canone speciale”**).

Misura e modalità di fruizione dell’agevolazione

La nuova deduzione spetta:

- nella misura del **20% del prezzo di acquisto** dell’immobile risultante dall’atto di compravendita, ovvero dell’ammontare complessivo delle **spese di costruzione attestata dall’impresa** che ha eseguito i lavori;
- fino ad un **ammontare massimo complessivo di spesa di € 300.000**.

La deduzione può essere usfruita anche in caso di acquisto / realizzazione di **più unità immobiliari** da destinare alla locazione, fermo restando il predetto limite di spesa (€ 300.000).

La deduzione va ripartita in **8 quote annuali di pari importo** ed è riconosciuta a decorrere **dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione e non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali previste per le medesime spese.

Con un apposito Decreto saranno definite le ulteriori disposizioni attuative dell'agevolazione in esame.

CONTRATTI DI GODIMENTO DI IMMOBILI E SUCCESSIVA ALIENAZIONE

Per i contratti (diversi dai leasing), con cui il conduttore (potenziale acquirente) ottiene **l'immediata disponibilità dell'immobile**, con diritto di acquistarlo **entro un termine determinato "recuperando" i canoni di locazione versati** per il godimento dello stesso (c.d. "rent to buy"), è prevista l'applicazione dell'art. 2645-bis, C.c. relativo alla "*Trascrizione di contratti preliminari*".

Come disposto dal comma 3 del citato art. 2645-bis, gli effetti della trascrizione del preliminare cessano, se **entro 1 anno** dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare, **non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo** o di altro atto che comunque costituisce esecuzione del contratto preliminare.

Per i contratti in esame il predetto termine triennale è esteso a **tutta la durata del contratto** e comunque per un **periodo non superiore a 10 anni**.

In caso di **mancato pagamento**, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni (fissati dalle parti), **non inferiore ad 1/20** del numero complessivo degli stessi, il contratto si **risolve**.

Risoluzione per inadempimento

In caso di risoluzione del contratto **per inadempimento**:

- del **concedente**, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- del **conduttore**, il concedente, oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, **acquisisce** i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari.

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI

Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, è prevista l'emanazione di un apposito Decreto che individuerà le **condizioni di esercizio dei c.d. "condhotel"**, ossia degli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso Comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il 40% della superficie complessiva dei compendi immobiliari.

Nel predetto Decreto attuativo saranno stabiliti anche i criteri e le modalità per la **rimozione del vincolo di destinazione alberghiera** in caso di interventi edilizi su alberghi esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

CONTRIBUTO ACQUISTO VEICOLI A BASSE EMISSIONI

Sono modificate le disposizioni che prevedono il riconoscimento di uno specifico contributo ai soggetti che:

- acquistano, dal 14.3.2013 e fino al 31.12.2015, in Italia, anche tramite leasing, un veicolo nuovo a basse emissioni (a trazione elettrica, trazione ibrida, GPL, metano, biometano, biocombustibile e idrogeno che produce emissioni di anidride carbonica non superiori a 120 g/km e ridotte emissioni di ulteriori sostanze inquinanti). Il Decreto in esame:
 - richiede ora che intervenga, oltre all'acquisizione, anche **l'immatricolazione** del veicolo;
 - prevede il riconoscimento del contributo per i veicoli acquistati ed immatricolati "*a partire dalla data di operatività della piattaforma di prenotazione dei contributi, resa nota per gli anni 2014 e 2015 sul sito www.bec.mise.gov.it, e fino al 31 dicembre 2015*";

- consegnano, per la rottamazione, un veicolo della medesima categoria di quello nuovo di cui sono proprietari o utilizzatori (in caso di leasing). Con la modifica introdotta, **non è più richiesto** che detto veicolo:
 - sia intestato **da almeno 12 mesi** dalla data di acquisizione del nuovo veicolo;
 - risulti immatricolato da almeno 10 anni prima della data d'acquisto del nuovo veicolo.



Il veicolo consegnato deve essere della **stessa categoria del veicolo acquistato**.

Sono inoltre **modificate**:

- le **categorie** del Codice della strada di appartenenza dei veicoli (automobili, veicoli commerciali leggeri, ciclomotori, motoveicoli e quadricicli), agevolabili. Le previgenti categorie (L1, L2, L3, L4, L5, M1, N1, L6e, L7e) sono sostituite dalle seguenti: L1e, L2e, L3e, L4e, L5e, M1, N1, L6e, L7e;
- le **misure del contributo riconosciuto**. Lo stesso, infatti, precedentemente pari al 15% - 20% del prezzo di acquisto del veicolo è **ora riconosciuto fino al 15% - 20%**.

Non è stato invece modificato l'importo massimo di contributo, differenziato a seconda della quantità di anidride carbonica emessa e dell'anno di acquisto.

CONTRIBUTO ACQUISTO VEICOLI A BASSE EMISSIONI COMPLESSIVE			
Anno acquisto veicolo	che producono emissioni di anidride carbonica non superiori a		
	50 g/km	95 g/km	120 g/km
2014	fino al 20% prezzo d'acquisto fino ad un massimo di € 5.000	fino al 20% prezzo d'acquisto fino ad un massimo di € 4.000	fino al 20% prezzo d'acquisto fino ad un massimo di € 2.000
2015	fino al 15% prezzo d'acquisto fino ad un massimo di € 3.500	fino al 15% prezzo d'acquisto fino ad un massimo di € 3.000	fino al 15% prezzo d'acquisto fino ad un massimo di € 1.800

Si rammenta che il contributo in esame è:

- riconosciuto all'acquirente del veicolo dal venditore *“mediante **compensazione con il prezzo di acquisto**”*;
- rimborsato al venditore dalle imprese costruttrici / importatrici le quali lo “recuperano” **quale credito d'imposta** utilizzabile in compensazione.

PROROGA DETRAZIONI 50% - 65%

Nel testo definitivo del Decreto in esame **non è contenuta** l'“annunciata” proroga delle detrazioni 50% (recupero patrimonio edilizio) e 65% (risparmio energetico) in scadenza il 31.12.2014. Le stesse dovrebbero trovare collocazione nell'ambito della Finanziaria 2015.

SCADENZARIO **Mese di OTTOBRE**



Si rammenta che a decorrere **dell'1.10.2014** è operativo l'obbligo di utilizzo dei servizi telematici per la presentazione dei modd. F24 (Entratel / Fisconline / remote / home banking), a prescindere dal possesso o meno della partita IVA.

Tuttavia è **possibile continuare a presentare i modelli in formato cartaceo** presso banche / poste / Agenti della riscossione **fino al 31.12.2014** da parte dei privati che hanno **rateizzato i versamenti derivanti dal mod. UNICO 2014**.

Mercoledì 15 ottobre

IVA CORRISPETTIVI GRANDE DISTRIBUZIONE	Invio telematico dei corrispettivi relativi al mese di settembre da parte delle imprese della grande distribuzione commerciale e di servizi.
---	--

Giovedì 16 ottobre

IVA LIQUIDAZIONE MENSILE	Liquidazione IVA riferita al mese di settembre e versamento dell'imposta dovuta.
IVA DICHIARAZIONI D'INTENTO	Invio telematico della comunicazione dei dati relativi alle dichiarazioni d'intento ricevute, per le quali sono state emesse "per la prima volta" fatture senza IVA registrate per il mese di settembre (soggetti mensili). Tale termine va inteso quale "termine ultimo" e pertanto la comunicazione può essere inviata anche in un momento antecedente ancorché nel mese non sia stata emessa alcuna fattura connessa con le dichiarazioni d'intento ricevute.
IRPEF RITENUTE ALLA FONTE SU REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	Versamento delle ritenute operate a settembre relative a redditi di lavoro dipendente e assimilati (collaboratori coordinati e continuativi e lavoratori a progetto – codice tributo 1004).
IRPEF RITENUTE ALLA FONTE SU REDDITI DI LAVORO AUTONOMO	Versamento delle ritenute operate a settembre per redditi di lavoro autonomo (codice tributo 1040).
RITENUTE ALLA FONTE OPERATE DA CONDOMINI	Versamento delle ritenute (4%) operate a settembre da parte dei condomini per le prestazioni derivanti da contratti d'appalto/d'opera effettuate nell'esercizio di impresa o attività commerciali non abituali (codice tributo 1019 a titolo di IRPEF, 1020 a titolo di IRES).
IRPEF RITENUTE ALLA FONTE SU DIVIDENDI	Versamento delle ritenute operate (26%) relativamente ai dividendi (deliberati dall'1.7.98) corrisposti nel terzo trimestre per partecipazioni non qualificate (codice tributo 1035).
IRPEF ALTRE RITENUTE ALLA FONTE	Versamento delle ritenute operate a settembre relative a: <ul style="list-style-type: none"> • rapporti di commissione, agenzia, mediazione e rappresentanza di commercio (codice tributo 1038); • utilizzazioni di marchi e opere dell'ingegno (codice tributo 1040); • contratti di associazione in partecipazione con apporto di lavoro (codice tributo 1040) e con apporto di capitale o misto (codice tributo 1030) se l'ammontare dell'apporto è non superiore al 25% del patrimonio netto dell'associante risultante dall'ultimo bilancio approvato prima della data di stipula del contratto.
INPS DIPENDENTI	Versamento dei contributi previdenziali relativi al personale dipendente, per le retribuzioni maturate nel periodo di paga di settembre.
INPS GESTIONE SEPARATA	Versamento del contributo del 22%, 27,72% o 28,72% da parte dei committenti, sui compensi corrisposti a settembre a collaboratori coordinati e continuativi, lavoratori a progetto, collaboratori occasionali, nonché incaricati alla vendita a domicilio e lavoratori autonomi occasionali (compenso superiore a € 5.000). Versamento da parte dell'associante del contributo dovuto sui compensi corrisposti a settembre agli associati in partecipazione con apporto esclusivo di lavoro, nella misura del 22%, 27,72% o 28,72 (soggetti non pensionati e non iscritti ad altra forma di previdenza).
TASI ACCONTO 2014	Versamento, da parte dei proprietari / titolari di altri diritti reali / detentori, della prima rata dell'imposta dovuta per il 2014, per i Comuni con delibere TASI pubblicate sul sito Internet www.finanze.it dall'1.6 al 18.9.2014, per qualsiasi tipologia di immobile (abitazione principale e immobili diversi dall'abitazione principale).

Lunedì 20 ottobre

VERIFICHE PERIODICHE REGISTRATORI DI CASSA	Invio telematico all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alle verifiche periodiche dei registratori di cassa effettuati nel terzo trimestre, da parte dei laboratori e fabbricanti abilitati.
---	---

Lunedì 27 ottobre

IVA COMUNITARIA ELENCHI INTRASTAT MENSILI E TRIMESTRALI	Presentazione in via telematica degli elenchi riepilogativi delle cessioni di beni / servizi resi e degli acquisti di beni / servizi ricevuti, registrati o soggetti a registrazione, relativi a settembre (soggetti mensili) e al terzo trimestre (soggetti trimestrali).
MOD. 730/2014 INTEGRATIVO	Termine per la consegna al CAF / professionista abilitato del mod. 730 integrativo da parte dei soggetti (dipendenti, pensionati o collaboratori) che, avendo già presentato il mod. 730/2014, intendono correggere errori che non incidono sulla determinazione dell'imposta ovvero che determinano un rimborso o un minor debito.

Giovedì 30 ottobre

COMUNICAZIONE 2013 BENI A SOCI / FAMILIARI FINANZIAMENTI / CAPITALIZZAZIONI	Invio telematico della comunicazione dei dati relativi ai beni d'impresa concessi in godimento a soci / familiari nel 2013, nonché dei dati relativi ai finanziamenti / capitalizzazioni effettuati all'impresa nel 2013.
--	---

Venerdì 31 ottobre

INPS DIPENDENTI	Invio telematico del mod. UNI-EMENS contenente sia i dati contributivi che quelli retributivi relativi al mese di settembre. L'adempimento interessa anche i compensi corrisposti a collaboratori coordinati e continuativi/lavoratori a progetto, incaricati alla vendita a domicilio, lavoratori autonomi occasionali, nonché associati in partecipazione con apporto esclusivo di lavoro.
INPS AGRICOLTURA	Invio telematico del mod. DMAG relativo alla denuncia delle retribuzioni degli operai agricoli erogate nel terzo trimestre.
IVA CREDITO TRIMESTRALE	Invio telematico all'Agenzia delle Entrate dell'istanza di rimborso/compensazione del credito IVA relativo al terzo trimestre, utilizzando il mod. IVA TR.
IVA ELENCHI "BLACK LIST"	Invio telematico della comunicazione delle operazioni, registrate o soggette a registrazione, con operatori aventi sede, residenza o domicilio in Paesi a fiscalità privilegiata per le operazioni registrate o soggette a registrazione, di importo superiore a € 500, relative: <ul style="list-style-type: none"> • a settembre (soggetti mensili); • al terzo trimestre (soggetti trimestrali). A tal fine va utilizzato il quadro BL del Modello di comunicazione polivalente.
IVA ACQUISTI DA SAN MARINO	Invio telematico della comunicazione degli acquisti (senza IVA) da operatori economici aventi sede a San Marino, annotati a settembre. A tal fine va utilizzato il quadro SE del Modello di comunicazione polivalente.
ANTIRICICLAGGIO INDIRIZZO PEC	Invio telematico all'Agenzia delle Entrate da parte dei soggetti di cui agli artt. 11, 12, 13 e 14, D.Lgs. n. 231/2007 (ad esempio, dottori commercialisti, consulenti del lavoro, soggetti che forniscono servizi in materia di contabilità e tributi, agenzie immobiliari, revisori contabili, ecc.) del proprio indirizzo PEC.