

Circolare n° 11/2014

A TUTTI I SIGNORI CLIENTI
LORO SEDI

Milano, 7 ottobre 2014

Sommario

<i>Notiziario mese di Ottobre 2014</i>	<i>2</i>
<i>Principali scadenze dal 16 Ottobre al 15 Novembre 2014</i>	<i>4</i>
<i>APPROFONDIMENTO 1 : Dal 3 Novembre scattano le sanzioni per le mancate annotazioni sulla carta di circolazione</i>	<i>9</i>
<i>APPROFONDIMENTO 2 : Bonus Immobili, Cosa è e cosa fare</i>	<i>11</i>
<i>APPROFONDIMENTO 3 : F24 telematico – I chiarimenti dell’Agenzia.....</i>	<i>13</i>
<i>APPROFONDIMENTO 4: Nuove tutele per il RENT TO BUY</i>	<i>15</i>
<i>APPROFONDIMENTO 5 : Scadenza al 30 ottobre per la comunicazione beni ai soci e Finanziamenti 2013.....</i>	<i>17</i>
<i>APPROFONDIMENTO 6 : L’accordo di riduzione del canone di locazione esente da imposte di registro e di bollo</i>	<i>20</i>
<i>APPROFONDIMENTO 7 : La corretta rilevazione di interessi e oneri Finanziari</i>	<i>21</i>

Notiziario mese di Ottobre 2014**CREDITI P.A.****Pubblicata la raccolta delle Guide della Piattaforma per la certificazione dei crediti verso la P.A.**

È stata pubblicata nella sezione Assistenza della Piattaforma per la certificazione dei Crediti verso la Pubblica Amministrazione la Raccolta Guide Utente Creditore, che spiega i passaggi da seguire coi quali l'impresa creditrice può ottenere la certificazione del credito. Sono, inoltre, delineate anche la procedura per il rilascio del DURC e di smobilizzo o compensazione del credito certificato.

(Ministero dell'Economia e delle Finanze, Piattaforma Certificazione Crediti, 16/09/2014)

REGISTRO IMPRESE**Dal 1° settembre 2014 iscrizione accelerata degli atti pubblici**

Gli atti pubblici e le scritture private autenticate vengono iscritti immediatamente nel Registro Imprese a decorrere dal 1° settembre 2014, al fine di facilitare ed accelerare le procedure finalizzate all'avvio delle attività economiche. Rientrano nel campo applicativo della nuova disposizione gli atti notarili e gli atti provenienti da un'autorità pubblica, quali per esempio le sentenze. Sono esclusi dall'iscrizione immediata al Registro delle Imprese gli atti provenienti da professionisti diversi quali, per esempio, le cessioni di quote di società a responsabilità limitata effettuate dai commercialisti.

(Ministero dello Sviluppo Economico, Circolare n.3673, 19/09/2014)

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE**Nota trimestrale sull'andamento del trimestre aprile-giugno 2014**

Dopo il risultato positivo dei primi tre mesi dell'anno, dovuto agli effetti del nuovo regime fiscale in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, il mercato immobiliare segna, nel secondo trimestre, un nuovo calo pari al 3,6% rispetto all'analogo periodo del 2013. In controtendenza, invece, risalgono dell'1,8%, le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo e del 10,3% quelle degli immobili industriali.

(Agenzia delle Entrate, Comunicato stampa, 25/09/2014)

IMPRESE AUTOTRASPORTO**Incentivi a favore di investimenti nel settore dell'autotrasporto di merci**

Con il decreto del 3 luglio 2014 sono state impartite le modalità operative di erogazione dei contributi (15 milioni di euro) destinati all'ammodernamento delle imprese di autotrasporto e precisamente:

- a) acquisizione anche mediante *leasing* di autoveicoli, nuovi di fabbrica, adibiti al trasporto di merci di massa complessiva a pieno carico da 3,5 a 7 tonnellate a trazione alternativa a gas naturale o biometano (contributo previsto pari a € 2.400);
- b) acquisizione anche mediante leasing di autoveicoli, nuovi di fabbrica, adibiti al trasporto di merci di massa complessiva a pieno carico pari o superiore a 16 tonnellate a trazione alternativa a gas naturale o biometano (contributo previsto pari a € 9.200);
- c) acquisizione anche mediante leasing di semirimorchi, nuovi di fabbrica, adibiti in via prevalente al trasporto

Circolare informativa 11/2014 del 7 Ottobre 2014 – Pag. 2 di 25
(fonte : Gruppo Euroconference Spa)

combinato ferroviario e marittimo, rispondenti alle specifiche normative UIC e IMO. L'intensità dell'aiuto è determinata al 20% dell'intero costo di acquisizione, con tetto massimo del contributo pari a € 4.500.

(Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Circolare n.18358, 22/09/2014)

ENTI NON COMMERCIALI

Prorogato il termine per la presentazione della dichiarazione Imu al 1° dicembre 2014

È stato prorogato dal 30 settembre 2014 al 30 novembre 2014 (che diventa il 1° dicembre 2014) il termine per la presentazione della dichiarazione Imu riferita agli anni 2012 e 2013 per gli enti non commerciali. L'esenzione Imu per gli immobili posseduti da tali enti si applica in proporzione all'utilizzo non commerciale dei loro immobili, purché risultante dalla presentazione di apposita dichiarazione. Il modello, che va utilizzato solamente per comunicare le esenzioni Imu di immobili posseduti da enti non commerciali, va presentato esclusivamente in modalità telematica.

(Ministero dell'Economia e delle Finanze, Comunicato stampa, 23/09/2014)

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Introdotta un obbligo formativo per gli amministratori dei condomini

Dal 9 ottobre 2014 scatta l'obbligo di formazione per gli amministratori di condominio. Per gli amministratori, viene stabilito non solo l'obbligo di frequentare i corsi di preparazione e di ottenere il placet da parte di un organismo regolarmente iscritto agli elenchi statali, ma anche quello di seguire con regolarità gli aggiornamenti in modo da espletare al meglio la funzione assegnata. Ciò, infatti, andrà a giovare le conoscenze e le competenze dei responsabili amministrativi delle strutture, al fine di assicurare i miglioramenti necessari in termini di edilizia, oltre che all'aggiornamento dell'edificio e delle norme di comportamento. Al percorso iniziale di almeno 72 ore dovranno poi seguire incontri di aggiornamento, con cadenza annuale, con durata non inferiore alle 15 ore. Alla fine dell'iter formativo, possibile anche per via telematica, è previsto l'esame di verifica.

(Ministero di Grazia e Giustizia, Decreto n.140 del 13/08/2014, G.U. n.222 del 24/09/2014)

Principali scadenze dal 16 Ottobre al 15 Novembre 2014

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 ottobre al 15 novembre 2014, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'art.7 D.L. n.70/11.

Le scadenze che seguono tengono conto del provvedimento di proroga che ha spostato, per i soggetti cui si applicano gli studi di settore, la data di pagamento delle imposte senza alcuna maggiorazione dal 16 giugno al 7 luglio 2014.

In primo piano vengono illustrate, se esistenti, le principali scadenze o termini oggetto di provvedimenti straordinari, mentre di seguito si riportano le scadenze mensili, trimestrali o annuali a regime.

SCADENZE FISSE**16
ottobre****Versamenti Iva mensili**

Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di settembre (codice tributo 6009).

I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (art.1, co.3, d.P.R. n.100/98) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.

Versamento dell'Iva a saldo dovuta in base alla dichiarazione annuale

Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2013, risultante dalla dichiarazione annuale, che abbiano optato per il versamento rateale, devono versare la ottava rata dell'imposta, maggiorata degli interessi, utilizzando il codice tributo 6099.

Dichiarazioni d'intento

Scade oggi, per i contribuenti Iva mensili, l'invio telematico della comunicazione dei dati relativi alle dichiarazioni di intento che si riferiscono alle operazioni effettuate nel mese di settembre. Si ricorda che, ai sensi dell'art.2, co.4, D.L. n.16/12, la comunicazione delle dichiarazioni di intento deve essere effettuata entro il termine di effettuazione della prima liquidazione periodica Iva, mensile o trimestrale, nella quale confluiscono le operazioni realizzate senza applicazione dell'imposta.

Versamento dei contributi Inps

Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di settembre, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.

Versamento delle ritenute alla fonte

Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente: sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef, sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente, sui redditi di lavoro autonomo, sulle provvigioni, sui redditi di capitale, sui redditi diversi, sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia, sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto.

Versamento ritenute da parte condomini

Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese

precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.

ACCISE - Versamento imposta

Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici ad essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente.

Persone fisiche e società semplici, società di persone e soggetti equiparati, soggetti Ires che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio cui si rendono applicabili gli studi di settore con maggiorazione

Entro oggi devono effettuare il versamento della **terza** rata delle imposte, Ires, Ipef ed Irap, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, delle imposte e contributi risultanti dalla dichiarazione con versamento della maggiorazione dello 0,40%. Il versamento sconterà interessi nella misura dello 0,62%.

Persone fisiche, titolari di partita Iva non soggetti agli studi di settore che presentano Unico 2014 con pagamento rateale non maggiorato

Entro oggi deve essere effettuato il versamento (senza alcuna maggiorazione) della **quinta** rata delle imposte, Ipef, Irap, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, oltre ai contributi, Iva, contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione.

Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Ipef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto. Il versamento sconterà interessi nella misura dello 1,32%.

Persone fisiche titolari di partita Iva soggetti agli studi di settore che presentano Unico 2014 con pagamento rateale non maggiorato

Entro oggi deve essere effettuato il versamento (senza alcuna maggiorazione) della **quinta** rata delle imposte, Ipef, Irap, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, oltre ai contributi, Iva, contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione.

Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Ipef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto.

Il versamento sconterà interessi nella misura dello 1,09%.

Società di persone non soggette agli studi di settore che presentano Unico 2014 con pagamento rateale a partire dal 16/6

Entro oggi deve essere effettuato il versamento (senza alcuna maggiorazione) della **quinta** rata dell'Irap e dell'Iva risultanti dalla dichiarazione.

Il versamento sconterà interessi nella misura dello 1,32%.

**16
ottobre**

Società di persone soggette agli studi di settore che presentano Unico 2014 con pagamento rateale a partire dal 07/07

Entro oggi deve essere effettuato il versamento (senza alcuna maggiorazione) della **quinta** rata dell'Irap e dell'Iva risultanti dalla dichiarazione.

Il versamento sconterà interessi nella misura dello 1,09%.

Soggetti Ires che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio non soggetti

agli studi di settore che presentano Unico 2014 con pagamento rateale a partire dal 16/6 senza maggiorazione

Entro oggi i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, devono effettuare il versamento della **quinta** rata dell'Ires e dell'Irap, a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014 senza alcuna maggiorazione. Sempre entro oggi i soggetti che hanno liquidato l'iva 2013 nella dichiarazione unificata devono effettuare il versamento della seconda rata del debito risultante dalla dichiarazione. Il versamento sconterà interessi nella misura dello 1,32%.

Soggetti Ires che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio soggetti agli studi di settore che presentano Unico 2014 con pagamento rateale a partire dal 07/07 senza maggiorazione

Entro oggi i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, devono effettuare il versamento della **quinta** rata dell'Ires e dell'Irap, a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014 senza alcuna maggiorazione. Sempre entro oggi i soggetti che hanno liquidato l'iva 2013 nella dichiarazione unificata devono effettuare il versamento della seconda rata del debito risultante dalla dichiarazione. Il versamento sconterà interessi nella misura dello 1,09%.

Società semplici, società di persone e soggetti equiparati, soggetti Ires che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio che presentano Unico 2014 cui non si rendono applicabili gli studi di settore – pagamento con maggiorazione

Entro oggi deve essere effettuato il versamento con maggiorazione della **quarta** rata maggiorata dello 0,40% delle imposte, Irpef ed Irap, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014 come risultanti dalla dichiarazione.

Il versamento sconterà interessi nella misura dello 0,99%.

Persone fisiche non soggetti agli studi di settore che presentano Unico 2014 con maggiorazione

Entro oggi deve essere effettuato il versamento con maggiorazione della **quarta** rata delle imposte, Irpef, Irap, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, oltre ai contributi, Iva, contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione.

Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Irpef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto.

La misura della maggiorazione applicata al versamento è dello 0,40% oltre agli interessi nella misura dello 0,99%.

**16
ottobre****Soggetti Ires che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio non soggetti agli studi di settore che presentano Unico 2014 che versano con maggiorazione**

Entro oggi i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, devono effettuare il versamento della **quarta** dell'Ires e dell'Irap, a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014 con maggiorazione. Sempre entro oggi i soggetti che hanno liquidato l'iva 2013 nella dichiarazione unificata devono effettuare il versamento della seconda rata del debito risultante dalla dichiarazione. La maggiorazione è applicata nella misura dello 0,40%. Al versamento si applica l'interesse nella misura dello 0,99%.

	<p>Presentazione dichiarazione periodica Conai Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di settembre, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.</p> <p>Ravvedimento versamenti entro 30 giorni Termine ultimo per procedere alla regolarizzazione, con sanzione ridotta pari al 3%, degli omessi o insufficienti versamenti di imposte e ritenute non effettuati, ovvero effettuati in misura ridotta, entro lo scorso 16 settembre.</p>
27 ottobre	<p>Presentazione elenchi Intrastat mensili e trimestrali Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile o trimestrale, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle cessioni intracomunitarie effettuate rispettivamente nel mese o trimestre precedente.</p>
30 ottobre	<p>Beni ai soci Per i soggetti che esercitano attività di impresa, sia in forma individuale che collettiva, scade oggi il termine per la comunicazione dei dati relativi ai beni dell'impresa concessi in godimento a soci o familiari nell'anno 2013. L'obbligo di comunicazione può essere assolto, in via alternativa, dall'impresa concedente, dal socio o dal familiare dell'imprenditore.</p> <p>Finanziamenti all'impresa Per i soggetti che esercitano attività di impresa, sia in forma individuale che collettiva, scade oggi il termine per la comunicazione all'anagrafe tributaria dei dati delle persone fisiche soci o familiari dell'imprenditore che hanno concesso all'impresa, nell'anno 2013 finanziamenti o capitalizzazioni per un importo complessivo, per ciascuna tipologia di apporto, pari o superiore a tremilaseicento euro.</p>
31 ottobre	<p>Presentazione del modello Uniemens Individuale Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di settembre.</p> <p>Presentazione elenchi Intra 12 mensili Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di settembre.</p> <p>Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01/10/14.</p>
31 ottobre	<p>Persone fisiche, non titolari di partita Iva cui non si applica la proroga che presentano Unico 2014 con pagamento rateale a partire dal 16/6 Entro oggi deve essere effettuato il versamento (senza alcuna maggiorazione) della sesta rata delle imposte, Irpef, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione. Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Irpef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto. Il versamento sconta interessi nella misura del 1,48%.</p> <p>Persone fisiche, non titolari di partita Iva cui si applica la proroga che presentano Unico 2014 con pagamento rateale a partire dal 7/7 Entro oggi deve essere effettuato il versamento (senza alcuna maggiorazione) della quinta rata delle</p>

	<p>imposte, Irpef, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione.</p> <p>Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Irpef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto. Il versamento sconterà interessi nella misura del 1,25%.</p> <p>Persone fisiche, cui non si applica la proroga che presentano Unico 2014 con maggiorazione</p> <p>Entro oggi deve essere effettuato il versamento con maggiorazione della quinta rata delle imposte, Irpef, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, oltre a contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione.</p> <p>Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Irpef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto. La misura della maggiorazione applicata al versamento è dello 0,40%.</p> <p>Il versamento sconterà interessi nella misura del 1,15%.</p> <p>Persone fisiche, cui si applica la proroga che presentano Unico 2014 con maggiorazione</p> <p>Entro oggi deve essere effettuato il versamento con maggiorazione della quarta rata delle imposte, Irpef, addizionali, ovvero delle imposte sostitutive, dovute a titolo di saldo per l'anno 2013 e primo acconto per il 2014, oltre a contributo di solidarietà, Ivafe, Ivie risultanti dalla dichiarazione.</p> <p>Sempre con riferimento alle imposte dovute in base al modello Unico, scade anche il versamento dell'acconto Irpef del 20% sui redditi soggetti a tassazione separata non assoggettati a ritenuta d'acconto. La misura della maggiorazione applicata al versamento è dello 0,40%.</p> <p>Il versamento sconterà interessi nella misura del 0,77%.</p> <p>Comunicazione <i>black list</i> – mensile e trimestrale</p> <p>Per i contribuenti che effettuano operazioni con operatori economici aventi sede, residenza o domicilio negli Stati o territori dei Paesi c.d. "<i>black-list</i>" scade oggi, per i contribuenti tenuti a questo adempimento con cadenza mensile e trimestrale, il termine di presentazione degli elenchi riepilogativi delle operazioni effettuate nel mese o trimestre precedente.</p>
31 ottobre	<p>Comunicazione di acquisto da operatori di San Marino</p> <p>Scade oggi il termine, con riferimento al mese di settembre, per la comunicazione in forma analitica delle operazioni con operatori san marinesi annotate sui registri Iva.</p> <p>Presentazione richiesta rimborso o compensazione credito Iva trimestrale</p> <p>Scade il termine per presentare la richiesta di rimborso o per l'utilizzo in compensazione del credito Iva riferito al terzo trimestre 2014 (Modello TR).</p>
15 novembre	<p>Registrazioni contabili</p> <p>Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore ad € 300,00.</p> <p>Fatturazione differita</p> <p>Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.</p> <p>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</p> <p>Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi ed i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.</p>

APPROFONDIMENTO 1 : Dal 3 Novembre scattano le sanzioni per le mancate annotazioni sulla carta di circolazione

A distanza di due anni dall'entrata in vigore del D.Lgs. n.198/12 sono stati forniti i primi chiarimenti sull'obbligo di annotazione sulle carte di circolazione dei mezzi di trasporto che sono nella disponibilità di un soggetto diverso dall'intestatario per periodi superiori a 30 giorni, del nominativo dell'utilizzatore del veicolo e della scadenza temporale dell'utilizzo stesso.

E per chi è intestatario, l'obbligo di registrazione e annotazione delle variazioni intervenute nella denominazione o, se persona fisica nelle sue "generalità" (prevalentemente il cambio del luogo di residenza).

Con la **circolare n.15513 del 10 luglio scorso**, **Il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti** ha quindi chiarito molti dubbi relativamente alle fattispecie sopra indicata, anche in considerazione del fatto che dal prossimo 3 novembre 2014, in coincidenza con il completamento delle procedure informatiche, scatteranno le sanzioni per la mancata osservanza dei predetti obblighi.

Si tratta di sanzioni non solo pecuniarie ma che potranno anche determinare il ritiro della carta di circolazione.

Una prima importante e preliminare precisazione fornita dalla circolare è che l'obbligo di annotare i dati sulla carta di circolazione e nell'Archivio Nazionale dei Veicoli riguarda gli atti posti in essere a decorrere dal 3 novembre 2014.

Per gli atti insorti tra il 7 dicembre 2012 e il 2 novembre 2014, quindi, si ha comunque la facoltà di provvedere all'aggiornamento dei dati ma l'eventuale omissione di tali annotazioni non darà luogo all'applicazione di sanzioni.

Tralasciando la parte del nuovo obbligo riferita alle variazioni, soffermiamoci invece sull'obbligo di annotazione nella carta di circolazione quando un soggetto abbia la temporanea disponibilità di un veicolo intestato a un terzo, per un periodo superiore a 30 giorni.

La circolare, in particolare, affronta diversi casi di intestazione temporanea di autoveicoli, motoveicoli e rimorchi:

- a titolo di comodato;
- in forza di provvedimento di custodia giudiziale;
- nei casi di locazione senza conducente;
- nei casi di locazione senza conducente di veicoli da destinare ai Corpi di Polizia Locale;
- nei casi di intestazione di veicoli di proprietà di soggetti incapaci di agire;
- nei casi di utilizzo di veicoli intestati *al de cuius*;
- nei casi di utilizzo di veicoli con contratto "rent to buy";
- nel caso di veicoli facenti parte del patrimonio di un *trust*.

Evidenziamo in questa sede le precisazioni fornite in relazione alla sola ipotesi, piuttosto frequente, del comodato di veicoli aziendali, rinviando ai contenuti della circolare per l'esame delle altre fattispecie.

Il comodato di veicoli aziendali

Stiamo parlando delle situazioni riguardanti veicoli in disponibilità di aziende (comprese le case costruttrici) o di Enti (pubblici e privati), a titolo di proprietà, di acquisto con patto di riservato dominio, di usufrutto, di leasing o di locazione senza conducente, che vengano da questi soggetti concessi, per un periodo superiore a 30 giorni, in comodato d'uso gratuito ai propri dipendenti.

In tutti questi casi la persona fisica munita del potere di agire in nome e per conto del comodante (Casa costruttrice, Azienda o Ente), su delega del comodatario (dipendente), presenta istanza (su modulistica riportata nella Circolare in commento) volta all'annotazione nell'Archivio Nazionale dei Veicoli.

A fronte di tale istanza viene rilasciata un'attestazione di avvenuta annotazione nel citato Archivio Nazionale delle informazioni contenute nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Sul tema la Circolare n.15513 precisa che:

- nel caso di concessione in comodato di una pluralità di veicoli aziendali (ad esempio, nei casi delle cosiddette "flotte aziendali") è possibile presentare un'unica istanza cumulativa;
- nel caso in cui i veicoli aziendali siano nella disponibilità del comodante a titolo di leasing o di acquisto con patto di riservato dominio non occorre, per l'annotazione, il preventivo assenso del locatore o del venditore;
- nel caso in cui i veicoli aziendali siano nella disponibilità del comodante ma a titolo di locazione senza conducente (ad esempio, i cosiddetti "noleggj full rent") ricorre la necessità del preventivo assenso scritto del locatore.

Tale procedura va applicata anche in caso di variazione delle annotazioni relative al medesimo comodatario, ivi compresa l'ipotesi di proroga del comodato, e nel caso in cui il veicolo torni nella piena disponibilità del comodante prima della scadenza del comodato.

Si segnala che dovranno essere annotati solamente gli utilizzi di veicoli aziendali disposti a decorrere dal 3 novembre 2014 e non anche quelli pregressi pur in corso alla predetta data.



APPROFONDIMENTO 2 : Bonus Immobili, Cosa è e cosa fare

Con l'approvazione del Decreto definito "Sblocca Italia" (il D.L. n.133 del 12.09.14) – in vigore dal 13 settembre 2014 – viene introdotta un'agevolazione connessa all'acquisto/costruzione di immobili residenziali destinati alla locazione a canone concordato.

Oggetto dell'agevolazione sono gli acquisti/costruzione di unità immobiliari, effettuati, tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017, da persone fisiche.

L'agevolazione consiste in una deduzione dal reddito complessivo pari al 20%:

- del prezzo di acquisto dell'immobile come risultante dall'atto ovvero,
- delle spese di costruzione/ristrutturazione come attestate dall'impresa che effettua i lavori.

L'ammontare massimo della spesa ammissibile è pari ad euro 300.000 con, quindi, un limite massimo dell'agevolazione che può arrivare fino a 60.000 euro.

L'importo dell'agevolazione va suddivisa in 8 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione.

Requisito oggettivo

L'immobile acquistato deve presentare le seguenti caratteristiche:

- deve essere nuovo oppure oggetto di ristrutturazione ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d) d.P.R. n.380/01 (testo unico dell'edilizia);
- deve essere a destinazione residenziale e cioè rientrare nella categoria catastale A con la esclusione delle categorie A/1, A/8 e A/9 (restano ovviamente esclusi anche gli A/10 cioè gli uffici in quanto non a destinazione residenziale);
- deve avere una classe di consumo energetico ricompresa nelle fasce A o B;
- non dovrà essere localizzato nelle zone omogenee classificate E (ovvero zone destinate all'uso agricolo);
- dovrà essere destinato, entro 6 mesi dall'acquisto o ultimazione, alla locazione a canone concordato per un periodo di almeno 8 anni.

Requisiti soggettivi

L'acquisto o la costruzione dell'immobile deve avvenire ad opera di privati, i soggetti venditori devono essere imprese costruttrici, cooperative edilizie o aziende che si sono occupate della ristrutturazione.

In caso di costruzione dell'unità immobiliare il committente deve possedere l'area edificabile già prima dell'inizio dei lavori.

Tipologia di spesa ammissibile

Le spese per le quali spetta l'agevolazione sono quelle:

- relative all'acquisto/ristrutturazione dell'unità immobiliare;
- sostenute nell'ambito del contratto di appalto per la costruzione.

La spesa può riguardare, sempre nel limite dei 300.000,00 euro, anche l'acquisto o la costruzione di più unità immobiliari.

Contratto di locazione

Come detto l'immobile deve essere destinato, entro 6 mesi dall'acquisto o ultimazione, alla locazione per almeno 8 anni.

Il contratto di locazione è però soggetto a determinate limitazioni:

- tra il locatore ed il locatario non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado;
- il canone non deve essere superiore a quello stabilito per i contratti a canone concordato, ovvero per i contratti a canone speciale.

La norma stabilisce, inoltre, che la deduzione non viene meno nel caso in cui nel corso degli 8 anni, per motivi non imputabili al locatore, il contratto venga risolto e si proceda, entro un anno, alla stipula di un nuovo contratto.

Con appositi decreti ministeriali saranno definite le disposizioni attuative della agevolazione.

Si ricorda inoltre che oltre al beneficio proprio dell'agevolazione in commento il locatore potrebbe beneficiare anche di risparmi in termini di Irpef dovuta sulle locazioni, mentre non sarà possibile cumulare l'agevolazione in oggetto con altre previste dalla normativa sulle medesime spese.



APPROFONDIMENTO 3 : F24 telematico – I chiarimenti dell’Agenzia

Come già segnalato lo scorso mese in analogia informativa, dal **1° ottobre 2014** viene esteso in modo sensibile l’obbligo di utilizzo del canale telematico per il pagamento dei modelli F24.

Nel frattempo, con la circolare n.27/E del 19 settembre 2014, l’Agenzia delle Entrate ha fornito importanti precisazioni sul nuovo obbligo, che di seguito si riportano.

Mantenendo la presentazione cartacea solo in determinate ipotesi che vedremo, viene introdotto un generalizzato obbligo telematico anche per i soggetti non titolari di partita Iva per cui la presentazione dei modelli F24 potrà avvenire con le sole modalità di seguito descritte:

- esclusivamente mediante i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate (Entratel o *Fisconline*), nel caso in cui, per effetto delle compensazioni effettuate, il saldo finale sia di importo pari a zero;
- esclusivamente mediante i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate (Entratel o *Fisconline*) e dagli intermediari della riscossione convenzionati con la stessa (*remote banking*), nel caso in cui siano effettuate delle compensazioni e il saldo finale sia di importo positivo;
- esclusivamente mediante i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate (Entratel o *Fisconline*) e dagli intermediari della riscossione convenzionati con la stessa (*remote banking*), nel caso in cui il saldo finale sia di importo superiore a mille euro.

Da notare in particolare come, per gli F24 a “saldo zero” (quindi dove il debito è integralmente coperto dai crediti in compensazione vantati dal contribuente, quindi non vi è nulla da pagare, ma il modello va presentato comunque) occorre utilizzare obbligatoriamente il sistema Entratel o *Fisconline* e non anche la modalità *home banking*.

È bene precisare che detto obbligo riguarda anche i soggetti titolari di partita Iva (che già da diversi anni hanno l’obbligo della trasmissione dei modelli F24 in forma telematica), per cui in presenza di modello F24 “a zero” non potranno più utilizzare l’*home banking* ma dovranno necessariamente rivolgersi ad un intermediario abilitato oppure ottenere l’abilitazione Entratel o *Fisconline*.

Proponiamo di seguito una rappresentazione schematica delle nuove regole.

Tipo di F24	Modalità di presentazione
Regole valide sia per i privati che per i partita Iva	
F24 con compensazione a saldo zero	→ • Entratel o <i>Fisconline</i>
Regole nuove per i privati	
F24 con compensazione a debito (indipendentemente dall’importo)	→ • Entratel o <i>Fisconline</i> • <i>Home banking</i> convenzionati
F24 senza compensazione a debito (con saldo finale superiore a € 1.000)	→ • Entratel o <i>Fisconline</i> • <i>Home banking</i> convenzionati
Regola valida solo per i privati	
F24 senza compensazione a debito (con saldo finale inferiore a € 1.000)	→ • Libera (anche cartacea)

Quando può essere utilizzato il modello F24 cartaceo

La richiamata C.M. n.27/E/14 ricorda che la presentazione cartacea del modello F24 è ancora ammessa nelle seguenti situazioni:

- il modello cartaceo può quindi essere utilizzato solo dai soggetti privi di partita Iva per la presentazione di modelli senza compensazione con un saldo inferiore ad € 1.000;
- F24 precompilati dall'ente impositore (ad esempio Agenzia delle Entrate, Comuni, ecc.), con saldo finale superiore ad € 1.000, a condizione che non siano indicati crediti in compensazione;
- i soggetti che hanno diritto ad agevolazioni fiscali, nella forma di crediti d'imposta, utilizzabili in compensazione esclusivamente presso gli agenti della riscossione, per tale finalità possono continuare a presentare il modello F24 cartaceo presso gli sportelli degli agenti medesimi;
- possono, infine, continuare ad utilizzare i modelli cartacei fino al 31 dicembre 2014 anche coloro che devono effettuare versamenti legati a rateizzazioni in corso di tributi, contributi e altre entrate. Le rate che vanno in scadenza dal 1 ottobre potranno transitoriamente essere ancora versate tramite modello cartaceo, anche per importi superiori ad € 1.000 e/o utilizzando crediti in compensazione, oppure se il saldo del modello è pari a zero.

Soggetti privi di conto corrente

La circolare n.27/E/14 si occupa poi anche delle situazioni in cui il contribuente non detiene un conto corrente, non tanto perché preferisce non averlo, ma perché è proprio impossibilitato ad averne uno (la circolare parla di soggetti "oggettivamente impossibilitati").

Con riferimento a tale situazione è previsto che:

- i modelli F24 con saldo superiore ad € 1.000, senza l'utilizzo di crediti in compensazione, potranno essere inviati telematicamente rivolgendosi ad un intermediario abilitato a Entratel, disponibile all'addebito del pagamento sul proprio conto corrente, ovvero ad intermediari della riscossione che consentono di presentare il modello F24 con modalità telematiche anche a soggetti non titolari di conto corrente in quanto, in tali ultimi casi, il pagamento è eseguito con modalità diverse rispetto all'addebito in conto, ad esempio tramite addebito di carte prepagate. In via residuale, nel caso in cui non fossero disponibili tali canali, potrà essere utilizzato anche il modello F24 cartaceo; per tali soggetti quindi la via tradizionale viene ammessa, ma solo in via surrettizia, quando nessuna delle altre situazioni indicate è praticabile;
- i modelli F24 contenenti crediti utilizzati in compensazione, con saldo finale maggiore di zero, potranno essere presentati con le modalità telematiche appena richiamate. In via residuale, nel caso in cui non fossero disponibili tali canali, potrà essere presentato, esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, un modello F24 a saldo zero nel quale compensare il totale dei crediti a disposizione con una parte del debito da versare; il versamento del restante debito potrà essere effettuato anche con modello F24 cartaceo.

APPROFONDIMENTO 4: Nuove tutele per il RENT TO BUY

Il c.d. decreto legge Sblocca Italia (D.L. n.133/14) ha di fatto legittimato l'utilizzo dei contratti di *rent to buy*, vale a dire quegli accordi mediante i quali un immobile viene concesso in godimento a un soggetto, al quale è anche attribuito il diritto di acquistarne la proprietà imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati.

Non sussistono limitazioni né in ordine alla tipologia di soggetto proprietario (privato o impresa), né in ordine alla tipologia di fabbricato oggetto del contratto (abitativo o strumentale).

Nella pratica, poi, si possono ravvisare due differenti impostazioni:

- a) la prima, nella quale il conduttore beneficia solo di un'opzione di acquisto, dovendo versare una ulteriore quota del corrispettivo per l'esercizio del diritto stesso;
- b) la seconda, invece, nella quale il conduttore beneficia di un meccanismo di automatico acquisto, acquisto che si perfeziona con il pagamento dell'ultima rata pattuita (quindi il corrispettivo integrale viene diluito sul periodo di durata del contratto).

Con tali accordi si sopperisce alla problematica che insorge quando il possibile acquirente dell'immobile manifesta un concreto interesse al bene ma non riesce a trovare un soggetto (tipicamente istituto di credito) che lo finanzi; l'acquirente, allora, con una provvista scaglionata nel tempo, riesce ad ottenere, da subito, l'immissione nell'uso del bene, mentre il proprietario non trasferisce alcun diritto reale, tutelandosi in modo evidente.

Le caratteristiche del contratto

La norma non si sofferma sulla descrizione del contratto, se non specificando una fattispecie di risoluzione di diritto, corrispondente al mancato versamento delle rate periodiche, in un numero minimo almeno pari alla 20 parte del totale dei canoni; tuttavia, si evocano altre disposizioni specifiche del codice civile che risultano applicabili.

In particolare, ad esempio, il contratto può essere trascritto nei Registri immobiliari, sempre che la stipula avvenga nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

La trascrivibilità determina (per un periodo non superiore a 10 anni) alcune interessanti conseguenze:

- a) ove il bene subisca degli accadimenti pregiudizievoli, come l'iscrizione di una ipoteca oppure un sequestro da parte di terzi, l'intervenuta trascrizione protegge il conduttore, che resta insensibile a questi eventi, in quanto il suo diritto di acquisto del bene libero da gravami prevale su quello dei terzi (con ragione successiva in ordine di tempo);
- b) se, nel periodo di durata del godimento, il bene venisse venduto a terzi in spregio degli accordi, ancora una volta prevarrebbero le ragioni del conduttore rispetto a quelle del terzo acquirente;
- c) se il concedente si rende inadempiente (non stipula l'atto di cessione al termine del contratto), il conduttore ha diritto alla restituzione degli acconti prezzo pagati, beneficiando tale credito di un privilegio speciale sul bene oggetto di contratto.

Si ha modo di vedere allora, che il futuro acquirente risulta particolarmente tutelato; infatti, se il contratto ha per oggetto un'abitazione in corso di costruzione, promessa in vendita da parte di un soggetto imprenditore, vi è il divieto di stipula del *rent to buy* qualora l'immobile sia gravato da un'ipoteca (salvo che l'ipoteca non sia frazionata e sia accollata al conduttore una quota del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice).

Viceversa, il futuro venditore gode anch'esso di una particolare tutela, posto che, in caso di inadempimento del conduttore è possibile trattenere tutti gli acconti ricevuti a titolo di indennità del danno provocato dal comportamento patologico del conduttore.

Le differenze rispetto alla locazione

Circolare informativa 11/2014 del 7 Ottobre 2014 – Pag. 15 di 25
(fonte : Gruppo Euroconference Spa)

È importante precisare che il *rent to buy* non rappresenta una particolare forma di locazione, bensì una autonoma formula contrattuale.

Ciò determina che:

1. non si applicano i vincoli in termini di durata delle locazioni, così come le regole sulle proroghe e rinnovi;
2. non si applica la disciplina delle locazioni ai rapporti tra proprietario e conduttore; anzi, vengono richiamate le norme sull'usufrutto, vale a dire:
 - a. obbligo di inventario e di cauzione, salvo specifica rinuncia;
 - b. oneri relativi alla custodia e manutenzione ordinaria del bene a carico del conduttore, così come le spese straordinarie di ripristino del bene dovute ad incuria nella manutenzione;
 - c. spese straordinarie a carico del proprietario e da questi eseguite, salvo inerzia con possibilità di sostituzione del conduttore per le ipotesi di urgenza.

La diversità, rispetto alla locazione, determina, tra l'altro, l'impossibilità di attivare la procedura di sfratto; tuttavia, se l'obbligo di rilascio del fabbricato in caso di inadempienza sia contenuto in un atto pubblico, tale atto potrebbe valere come titolo esecutivo.



APPROFONDIMENTO 5 : Scadenza al 30 ottobre per la comunicazione beni ai soci e Finanziamenti 2013

A seguito del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate datato 16 aprile 2014, è previsto che entro il trentesimo giorno successivo al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è in scadenza la presentazione della comunicazione relativa:

- ai beni concessi in godimento dalla società ai soci;
- ai beni concessi in godimento dalla società ai familiari dei soci;
- ai beni concessi dalla società in godimento a soci o familiari di altra società appartenente al medesimo gruppo;
- per i beni utilizzati dai familiari dell'imprenditore.

Secondo quanto chiarito dalla C.M. n.24/E/12, i familiari dell'imprenditore e dei soci vanno individuati, ai sensi dell'art.5, co.5 Tuir, pertanto, sono tali *"il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado"*.

È, quindi, fissata al prossimo 30 ottobre 2014, nella maggior parte dei casi, la scadenza per la comunicazione dei dati relativi al 2013.

Comunicazione dei beni

I contribuenti – società / soci ovvero familiari / impresa – devono comunicare i beni posseduti da società o imprese e che sono dati in utilizzo a soci o familiari. La comunicazione riguarda i beni che sono utilizzati per il 2013 (anche solo per una parte dell'anno), anche se la concessione aveva avuto inizio precedentemente: infatti, se **perdura il godimento nel 2013** scatta l'obbligo di comunicazione.

Nel modello occorre indicare:

- la tipologia di bene concesso in utilizzo;
- i dati relativi al bene (es. codice telaio per le autovetture, codice catastale per l'immobile);
- il valore normale di utilizzo (per le vetture si deve far riferimento al *benefit* convenzionale previsto dall'art.51 Tuir);
- il corrispettivo per l'utilizzo.

È poi richiesto di dare indicazioni circa:

- l'utilizzo che viene fatto del bene;
- la durata della concessione (data di inizio e fine).

È confermato che **non** sussiste l'obbligo di comunicazione quando i beni concessi in godimento privato soddisfano congiuntamente due requisiti:

- hanno un valore **non superiore ad €3.000**, al netto dell'Iva (da notare che il riferimento è al valore del bene, non al valore annuo dell'utilizzo)
- sono compresi nella categoria residuale *"altro"* prevista dal decreto (ovvero sono diversi da autovetture, unità da diporto, aeromobili, immobili).

Questo esclude che debba essere monitorato un utilizzo privato di beni di scarsa importanza (es. un martello pneumatico o una piccola betoniera, ovvero un PC o un *tablet* della Snc edile, utilizzati da uno dei soci).

La comunicazione si rende necessaria quando il socio utilizza il bene senza pagare un congruo corrispettivo e quindi si forma un reddito diverso (*ex art.67 del Tuir*) da tassare in capo all'utilizzatore. Se, invece, viene pattuito un congruo corrispettivo, la comunicazione non è dovuta.

Sono, inoltre, previste alcune esclusioni oggettive:

- ➔ i beni concessi in godimento agli **amministratori** (qui pare senza alcuna specificazione, quindi in ogni caso il socio/ amministratore risulterebbe essere esonerato, indipendentemente dal fatto che paghi o meno per tale utilizzo;
- ➔ i beni concessi in godimento al **socio dipendente o lavoratore autonomo**, qualora detti beni costituiscano *fringe benefit* assoggettati alla disciplina prevista dagli articoli 51 e 54 del citato Testo unico delle imposte sui redditi (in altre parole, se per il dipendente socio o professionista socio è stato gestito correttamente il benefit, nessuna comunicazione risulta dovuta);
- ➔ i beni concessi in godimento all'imprenditore individuale (quindi l'imprenditore individuale non deve comunicare nulla se usa a fini privati i beni intestati alla propria partita Iva);
- ➔ i beni di società e di enti privati di tipo associativo che svolgono attività commerciale, residenti o non residenti, concessi in godimento a enti non commerciali soci che utilizzano gli stessi beni per fini esclusivamente istituzionali;
- ➔ gli alloggi delle società cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa concessi ai propri soci;
- ➔ i beni ad uso pubblico per i quali è prevista l'integrale deducibilità dei relativi costi nonostante l'utilizzo privatistico riconosciuto per legge (ad esempio i taxi).

Comunicazione dei finanziamenti

Oltre alla comunicazione dei beni dati in uso gratuito ai soci, si dovranno anche segnalare eventuali finanziamenti e/o capitalizzazioni che gli stessi soggetti (o loro familiari) hanno effettuato a favore della società o dell'impresa.

La comunicazione riguarda solo i finanziamenti avvenuti nel corso del periodo d'imposta oggetto di osservazione (2013), a nulla rilevando eventuali finanziamenti avvenuti precedentemente (anche se ancora in corso).

A prescindere da qualsiasi considerazione, va rimarcato che tale segnalazione ha lo scopo di evidenziare eventuali posizioni non congrue del soggetto finanziatore ai fini del redditometro.

Si consideri il seguente esempio:

- ➔ il sig. Rossi ha effettuato un finanziamento di €50.000 alla società da lui partecipata;
- ➔ il reddito dichiarato dal sig. Rossi è pari a €20.000;
- ➔ l'Agenzia delle Entrate potrebbe richiedere al contribuente dove sia riuscito a reperire la provvista necessaria per effettuare il prestito alla società e, in caso di assenza di giustificazioni, potrebbe fare un accertamento da redditometro.

La comunicazione deve essere effettuata solo da parte della società e, diversamente da quanto previsto in tema di concessione gratuita dei beni, non è possibile l'invio da parte del singolo soggetto.

Non è previsto l'obbligo di comunicazione ove il valore dei finanziamenti e delle capitalizzazioni, autonomamente considerati, non superi il valore annuo di €3.600.

Per finanziamenti, si intendono le somme a qualsiasi titolo prestate alla società, sia con applicazione di interessi che infruttifere.

Per capitalizzazioni o apporti si intendono le somme versate alla società non a titolo di prestito, bensì a titolo di rafforzamento del patrimonio, come nel caso di sottoscrizione e aumenti di capitale, versamenti a copertura perdite, in conto aumento capitale, in conto futuro aumento capitale, le rinunce alla restituzione dei finanziamenti in precedenza erogati, ecc.).

Nel caso in cui un soggetto abbia effettuato un finanziamento in anni precedenti al 2013 e, durante tale annualità, abbia rinunciato alla restituzione, si ritiene non si debba fare alcuna comunicazione, nonostante contabilmente si produca una patrimonializzazione della società. Infatti, non vi è stato alcun esborso finanziario da parte del soggetto. Di particolare importanza è la verifica della soglia per l'obbligo di effettuazione della comunicazione: tale soglia è riferita al singolo socio e non alla società. Per verificare il superamento della stessa vanno considerati i finanziamenti al lordo delle eventuali restituzioni effettuate nello stesso periodo di imposta al socio o al familiare dell'imprenditore.

Esempio

Il socio Mario Bianchi ha effettuato finanziamenti nella Delta srl nel corso del periodo di imposta 2013 ed è stato rimborsato nelle seguenti misure:

- 26 gennaio: finanziamento € 8.000;
- 22 maggio: finanziamento € 9.000;
- 8 settembre: restituzione € 15.000.

Il saldo dei finanziamenti alla data del 31 dicembre 2013 è pari a € 2.000, ma la comunicazione deve comunque essere effettuata per l'importo di € 17.000 indicando la data del 22 maggio 2013.

La comunicazione deve essere effettuata sia dalle imprese in contabilità ordinaria sia da quelle in contabilità semplificata, in quest'ultimo caso in presenza di conti correnti dedicati alla gestione dell'impresa o di scritture private o di altra documentazione da cui sia identificabile il finanziamento o la capitalizzazione. Si ritiene che l'esonero possa riguardare, di fatto, le sole imprese individuali in contabilità semplificata laddove il conto corrente sia utilizzato promiscuamente anche per esigenze personali o familiari.

Le società cooperative in possesso dei requisiti previsti dall'art.2514 del Codice civile (cooperative a mutualità prevalente), che ricevono finanziamenti dai propri soci, non sono tenute a comunicare i dati sull'accredito delle retribuzioni dei propri soci dipendenti (dati già comunicati all'Anagrafe tributaria tramite il modello 770).

APPROFONDIMENTO 6 : L'accordo di riduzione del canone di locazione esente da imposte di registro e di bollo

L'articolo 19 del D.L. n.133/14 ha esentato dall'assoggettamento a imposta di registro e a imposta di bollo le registrazioni degli accordi con i quali locatore e locatario dispongono la riduzione dei canoni di un contratto di locazione immobiliare in essere. La registrazione dell'accordo di riduzione del canone non costituisce un obbligo, ma è opportuna in quanto rende conoscibile all'Agenzia delle Entrate la corretta base imponibile su cui applicare le imposte dirette e la imposta di registro dovuta sul contratto di locazione per le annualità successive.

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n.60 del 28 giugno 2010 ha affermato che l'accordo di riduzione del canone inizialmente pattuito non è riconducibile alle ipotesi di cessione, risoluzione e proroga, anche tacita, fattispecie queste ultime che richiedono la registrazione all'Agenzia delle Entrate. Il principio sancito dal Testo Unico dell'Imposta di Registro prevede che debbano essere registrati gli eventi che danno luogo ad una ulteriore liquidazione dell'imposta, quale per esempio l'aumento contrattuale del canone di locazione.

La registrazione dell'accordo di riduzione del canone di affitto costituisce una mera facoltà: un obbligo vi è solamente nel caso in cui tale accordo di riduzione venga formalizzato nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

Tenuto conto che l'accordo di riduzione del canone di locazione in essere non concretizza una ipotesi contrattuale autonoma, la registrazione volontaria viene oggi incentivata al fine di rendere conoscibile all'Amministrazione Finanziaria la riduzione della base imponibile dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi dovute sul contratto di locazione.

Sono, infatti, previste:

- a) l'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo (apposizione della marca da bollo da € 16,00 su ogni copia, per ogni 4 facciate scritte e, in ogni caso, ogni 100 righe);

l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro (che avveniva mediante la presentazione agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di un modello F23 con la ricevuta di versamento di € 67,00).

APPROFONDIMENTO 7 : La corretta rilevazione di interessi e oneri Finanziari

La contabilizzazione degli interessi attivi e passivi, degli oneri, dei proventi, delle spese finanziarie e la corretta individuazione degli interessi espliciti sono passaggi ad oggi indispensabili considerato il dettato dell'art.96 Tuir.

Ricordiamo, infatti, che la disposizione normativa applicabile ai soggetti Ires (tipicamente alle Srl e Spa) prevede che gli interessi passivi e gli oneri assimilati sono deducibili in ciascun periodo fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L'eccedenza è deducibile nel limite del 30% del risultato operativo lordo della gestione caratteristica.

Va anche specificato che gli interessi attivi e passivi, ovvero gli oneri e i proventi, rilevanti ai fini dell'art.96 sono quelli derivanti da contratti di mutuo, locazione finanziaria, obbligazioni, finanziamenti. Ne risultano, invece, esclusi gli interessi derivati da rapporti commerciali, compresi gli interessi moratori, da depositi cauzionali e sconti di cassa.

Tenuto, quindi, conto di quanto detto nel prosieguo verranno trattati i seguenti argomenti:

- la corretta imputazione di interessi, oneri e spese derivanti dai rapporti intrattenuti con istituti di credito ed imprese finanziarie;
 - la capitalizzazione degli interessi passivi in aumento del valore di beni strumentali o beni merce;
- per poi dedicarci, con un approfondimento, alla rilevazione degli interessi impliciti attivi e passivi.

La distinzione tra oneri finanziari o spese bancarie

La prima problematica con la quale gli operatori addetti alla contabilità si devono confrontare consiste nella corretta imputazione a Conto economico dei costi addebitati da istituti di credito ed imprese finanziarie a fronte di determinate prestazioni la cui natura, finanziaria o di prestazione di servizio, non sempre è chiara.

Le **prestazioni aventi natura finanziaria** andranno imputate alla **voce C 17** del Conto economico (Interessi passivi ed altri oneri finanziari); diversamente, le **prestazioni aventi natura di servizio** andranno imputate alla **voce B 7** del Conto economico (Costi per servizi).

A tal proposito, il documento interpretativo del Principio contabile nazionale n.12 offre degli utili chiarimenti.

Nello schema che segue si evidenzia quanto viene indicato dai principi contabili in relazione alla corretta imputazione di tali oneri.

COSTI PER SERVIZI (B 7 DEL CONTO ECONOMICO)	INTERESSI PASSIVI ED ALTRI ONERI FINANZIARI (C 17 DEL CONTO ECONOMICO)
<i>Tutti i costi per servizi eseguiti da banche ed imprese finanziarie, diversi dagli oneri finanziari veri e propri, in generale tutti i costi diversi da interessi e sconti passivi, commissioni passive su finanziamenti e spese bancarie ad essi accessorie tra i quali:</i>	<i>Oneri finanziari di competenza che non sono di tipo straordinario, qualunque sia la loro fonte.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • noleggio cassette sicurezza; • servizi pagamento utenze; • costi per custodia titoli; • commissioni per fidejussioni (purché non finalizzate all'ottenimento di finanziamenti); • spese e commissioni di <i>factoring</i> (ma non quelle aventi natura di oneri finanziari); • spese per valutazione di immobili per la concessione di mutui; 	<ul style="list-style-type: none"> • interessi e sconti passivi su finanziamenti da istituti di credito; • commissioni passive su finanziamenti (commissioni massimo scoperto); • spese bancarie ed accessorie ad interessi e commissioni; • differenze negative di indicizzazione su prestiti; • interessi passivi su dilazioni da fornitori; • interessi di mora; • sconti finanziari passivi non indicati in fattura concessi a clienti

<ul style="list-style-type: none"> • spese di istruttoria di mutui e finanziamenti; • spese per bonifici; • etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • su pagamenti "pronta cassa"; • perdite su cambi (voce c 17-bis); • etc.
---	---

L'imposta di bollo dovuta sui contratti di conto corrente deve essere iscritta nella **voce B 14 del Conto economico** (Oneri diversi di gestione).

Le scritture contabili a fronte del sostenimento dei costi sopra elencati saranno:

- *registrazione spese bancarie*

Spese bancarie (CE voce B7)	a	Banca c/c XXXX	24,00
-----------------------------	---	----------------	-------

- *registrazione interessi ed oneri finanziari*

Interessi passivi (CE voce C17)	a	Banca c/c XXXX	760,00
---------------------------------	---	----------------	--------

- *registrazione liquidazione interessi trimestrali*

≠	a	Interessi attivi (CE voce C 16)	19,18
Spese bancarie (CE voce B7)	5,00		
Erario c/rit. int. att. (SP)	5,18		
Banca c/c XXXX	9,00		

La capitalizzazione degli interessi passivi

Dalla lettura dell'art.2426, co.1, punti 1) e 9), si desume che la capitalizzazione degli oneri finanziari può essere applicata sia sugli immobilizzi sia sui beni merce.

Con riferimento alle **immobilizzazioni materiali** va rilevato che:

- 1) l'art.2426 cod.civ. stabilisce che l'onere finanziario relativo alle immobilizzazioni è capitalizzabile fino al momento in cui il bene può essere utilizzato;
- 2) il Principio Contabile n.16 ed il documento 1 interpretativo del Principio Contabile n.12 definiscono, invece, le regole che sottendono la capitalizzazione.

Le condizioni, elencate nel citato Principio Contabile n.16, necessarie per la capitalizzazione sono le seguenti:

- ➔ la capitalizzazione degli oneri finanziari è ammessa con riguardo ad oneri effettivamente sostenuti, oggettivamente determinabili, entro il limite del valore recuperabile del bene;
- ➔ gli interessi si devono riferire a capitali assunti specificamente per l'acquisizione di immobilizzazioni (c.d. mutui di scopo);
- ➔ il finanziamento è stato effettivamente utilizzato per l'acquisizione del cespite;
- ➔ gli interessi sono quelli maturati nel periodo compreso tra l'esborso dei fondi al fornitore ed il momento in cui il cespite è pronto per l'uso (c.d. *periodo di costruzione*);
- ➔ il tasso d'interesse è quello realmente sostenuto;
- ➔ il valore complessivo del cespite (quindi, compresi gli interessi capitalizzati) non può superare il valore recuperabile tramite l'uso.

Con la revisione dell'OIC operata in agosto è stato, inoltre, affermato che la scelta di capitalizzare gli oneri finanziari è applicata in modo costante nel tempo.

Al fine di una corretta contabilizzazione, gli **oneri finanziari capitalizzati** devono essere **compresi nella voce A4** del Conto economico (incrementi di immobilizzazioni per lavori interni) e **non portati a rettifica dell'importo della voce C17**.

L'incremento del valore dell'immobilizzazione, pertanto, non dovrà avvenire tramite rettifica diretta di una quota del costo espresso nella Voce C 17 ma, **lasciando inalterato il valore di cui alla predetta voce C 17, eseguendo una rettifica (cosiddetta globale e indistinta di costi) utilizzando la voce A 4**.

Le rilevazioni contabili saranno le seguenti:

- *rilevazione interessi passivi*

Interessi passivi (C 17)	a	Banca c/c XXXX (SP)
--------------------------	---	---------------------

- *capitalizzazione componente finanziaria*

Immobilizzazione (SP)	a	Incrementi di immobilizzazioni (A4)
-----------------------	---	-------------------------------------

Analoghe considerazioni valgono anche in riferimento alle **immobilizzazioni immateriali**, e relativamente a **rimanenze, titoli e attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**.

Con riferimento a tale ultima categoria, il Principio Contabile n.13 stabilisce la regola generale secondo cui, nella determinazione del costo delle rimanenze, gli oneri finanziari vanno esclusi.

Da ultimo, bisogna cercare di capire se quanto fin qui esposto sia applicabile anche ai c.d. **"immobili patrimonio"**.

A tal proposito, si osserva che l'art.2426 cod.civ. si riferisce in generale alle immobilizzazioni, e tali sono certamente gli immobili in questione, appunto contabilizzati nell'area B dello Stato patrimoniale; inoltre, il Principio Contabile n.16, parlando della capitalizzazione degli interessi passivi, non si riferisce a beni strumentali, ma genericamente a immobilizzi ovvero a beni destinati a essere utilizzati durevolmente nell'organizzazione dell'impresa.

Dal punto di vista civilistico è pertanto **riconosciuta la possibilità di procedere alla capitalizzazione** anche su tali beni.

La rilevazione degli interessi impliciti

Va segnalato che, nell'ambito dei principi contabili, il tema degli interessi impliciti attivi e passivi è affrontato, rispettivamente, dal documento OIC 15 al § D.III e dal documento OIC 19 al § M.XI. I due documenti partono dal seguente assunto¹: se un credito, derivante da una normale transazione commerciale, ha una scadenza di pagamento insolitamente lunga rispetto a quella definita usualmente, è probabile che nel credito medesimo, e quindi nel ricavo che lo ha originato, sia compresa una componente di natura finanziaria, che esprime un interesse attivo non esplicitato².

¹ Qui ci riferiamo ai crediti; per i debiti vale evidentemente un analogo discorso.

² Così l'OIC 15: "I crediti che si originano dallo scambio di merci, prodotti e servizi sono valori numerari e costituiscono la contropartita dei relativi ricavi. Essi rappresentano conti di disponibilità di denaro a termine. La disponibilità di denaro a termine comporta un immobilizzo finanziario; pertanto, le condizioni di pagamento hanno un effetto diretto sull'ammontare dei ricavi che originano il credito. Se i termini di pagamento sono lunghi, il mantenimento di condizioni finanziarie fisiologiche comporta la necessità di ottenere un corrispettivo, ossia un interesse, per il periodo di indisponibilità del numerario."

Per meglio dire, gli indici della possibile esistenza di interessi impliciti sono i seguenti:

- a. il credito ha una scadenza posteriore alla chiusura dell'esercizio successivo a quello di riferimento;
- b. non è espresso un interesse attivo, ovvero questo è irragionevolmente basso;
- c. il valore del credito è significativamente più elevato di quello che si sarebbe generato a fronte del prezzo che sarebbe stato praticato se il pagamento fosse intervenuto a breve, ovvero con normali condizioni di dilazione.

La presenza di tali condizioni, in linea generale, rende necessario esplicitare gli interessi impliciti connessi alla transazione. Quindi, in assenza delle condizioni appena elencate e, in particolare, se il credito ha scadenza entro l'esercizio successivo a quello di riferimento, non si deve procedere allo scorporo dell'interesse implicito.

Gli interessi attivi impliciti, derivanti da crediti, devono essere rilevati in diminuzione del ricavo che ha originato il credito cui è connesso l'interesse stesso. Si tratta, in sostanza, di dare la corretta rappresentazione in bilancio dei valori che concorrono a formare il valore della produzione – ricavi – da quelli che hanno natura finanziaria – interessi. Si dovrà ridurre opportunamente il ricavo e trasferire questa quota nell'area finanziaria, determinando il valore mediante attualizzazione del credito.

Nell'ipotesi in cui in un ricavo di 100.000 si ritengano impliciti interessi attivi per 4.000, le scritture contabili sono le seguenti:

Rilevazione del credito a fronte della vendita

Crediti vs clienti	a	Ricavi	100.000
--------------------	---	--------	---------

Scorporo dai ricavi della componente finanziaria

Ricavi	a	Interessi attivi	4.000
--------	---	------------------	-------

Gli interessi così esplicitati saranno oggetto di opportuno sconto, e ciò per rispettare il principio della competenza, tenendo conto della data prevista di incasso del credito.

Risconto lungo il periodo di durata del credito

Interessi attivi	a	Riscontri passivi	1.000
------------------	---	-------------------	-------

L'OIC 15 stabilisce, inoltre, quando non si deve procedere alla rilevazione dell'interesse implicito:

- se, come accennato, l'incasso dei crediti è previsto entro l'esercizio successivo;
- se si tratta di acconti, ovvero di ammontari che non richiedono la restituzione in futuro, in quanto vanno a fronte del prezzo del bene;
- se il tasso d'interesse è basso in quanto:
 - sono state prestate garanzie da terzi;
 - vi sono specifiche norme di legge;
 - l'interesse attivo non è tassabile per il percipiente;
- l'ammontare rappresenta garanzia o cauzione per l'altra parte.

Ipotesi particolare, alla quale si dovrebbe applicare la procedura di attualizzazione del credito e la rilevazione dell'interesse implicito, è quella in cui l'impresa stipuli un contratto con credito a scadenza inferiore all'anno, ben sapendo che l'incasso avverrà in un tempo marcatamente superiore all'anno.

La stessa procedura si ha con riferimento ai debiti qualora, analogamente ai crediti, il debito derivante da una normale transazione commerciale abbia scadenza a medio - lungo termine, e non sia presente un interesse esplicito, ovvero

questo sia irragionevolmente basso, e si ritiene che parte di detto debito sia qualificabile come componente finanziaria, confrontando l'importo del debito con il prezzo normalmente praticato per transazioni con scadenza a breve, dovendo essere il primo sensibilmente superiore al secondo.

In questo caso, con valori identici all'esempio relativo al credito, le rilevazioni contabili saranno le seguenti:

Rilevazione del debito a fronte dell'acquisto

Costi	a	Debiti vs fornitori	100.000
-------	---	---------------------	---------

Scorporo dai costi della componente finanziaria

Interessi passivi	a	Costi	4.000
-------------------	---	-------	-------

Risconto lungo il periodo di durata del debito

Riscontri attivi	a	Interessi passivi	1.000
------------------	---	-------------------	-------

Quindi, gli interessi attivi, una volta esplicitati, di fatto si trasferiscono dall'area A – valore della produzione - all'area C - finanziaria - del conto economico, per la precisione alla voce C 16. Gli interessi passivi, anch'essi una volta esplicitati, invece, si trasferiscono dall'area B – costi della produzione - all'area C – finanziaria - del conto economico, per la precisione alla voce C 17.

Sotto il profilo fiscale, per completezza, è opportuno ricordare una diversa rilevanza degli interessi impliciti:

1. quelli attivi, una volta esplicitati, sono considerati a tutti gli effetti al pari degli altri interessi attivi, e quindi rilevano per determinare il *quantum* di interessi attivi complessivi fino a concorrenza dei quali gli interessi passivi si rendono deducibili;

quelli passivi, una volta esplicitati, sono invece irrilevanti (almeno così si desume dalla norma) e quindi non soffrono di eventuali limitazioni in termini di deducibilità.

* * * * *

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.

Luca Galassi