

STUDIO PERINETTO LORENZO

DOTTORI COMMERCIALISTI E CONSULENTI DEL LAVORO

CODICE FISCALE PRN LNZ 51P14 L219F - PARTITA I.V.A. 01507470019
10121 - TORINO - CORSO MATTEOTTI, 44 - TEL. 011 5623588 (3 LINEE R.A.) - FAX 011 5624225

Torino, li 10 gennaio 2014

Circolare n. 1/2014

Oggetto: La legge di stabilità e le novità di inizio anno

Gentile Cliente,

come di consueto iniziamo l'anno sintetizzando le principali novità presenti negli ultimi provvedimenti pubblicati:

Imprese

- A) *Leasing: Si abbreviano i tempi per dedurre i canoni* pag.1;
- B) *Rivalutazione beni d'impresa* pag.2;
- C) *Rivalutazione partecipazioni e terreni detenute da persone fisiche* pag.2;
- D) *Visto di conformità sulle dichiarazioni dei redditi orizzontali (con altri tributi) obbligatorio per le compensazioni superiori ad euro 15.000,00 dei crediti emergenti dalle stesse* pag.3;
- E) *Deducibilità IMU su fabbricati strumentali* pag.3;

Privati

- F) *Mini IMU al 24 gennaio 2014* pag.3;
- G) *Bonus Fiscali: proroga detrazione 50% e 65% per tutto il 2014* pag.4;
- H) *Modello 730: in caso di crediti superiori ad euro 4.000,00 la restituzione è attuata dall'Agenzia previa verifica della documentazione* pag.5;

Varie

- I) *L'affitto si paga solo con assegni o bonifici* pag.5;
- J) *Riduzione interessi legali* pag.5;
- K) *Equitalia: cartelle senza interessi se si versa entro il 28 febbraio 2014* pag.5;
- L) *Riforma Tassazione Trasferimenti Immobiliari* pag.6.

A) LEASING: SI ABBREVIANO I TEMPI PER DEDURRE I CANONI

Il leasing diventa più vantaggioso per le imprese.

La legge di stabilità introduce un'accelerazione dei tempi di ammortamento fiscale dei beni acquisiti in locazione finanziaria, ripristinando il regime esistente prima del 2008.

Finora, in caso di leasing finanziario avente ad oggetto beni mobili (come impianti, macchinari e attrezzature), la deducibilità dei canoni era consentita in un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo d'ammortamento ordinario, a prescindere dalla durata contrattuale, mentre i canoni relativi a contratti di leasing immobiliare erano deducibili in un periodo ricompreso tra gli 11 ed i 18 anni, in relazione all'attività esercitata dall'impresa utilizzatrice.

Gli autoveicoli – diversi da quelli utilizzati come strumentali all'attività propria dell'impresa o concessi in uso promiscuo ai dipendenti – erano invece deducibili con le stesse tempistiche del processo di ammortamento.

La legge di stabilità ripristina un regime fiscale decisamente più favorevole per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014, stabilendo la deducibilità dei canoni in un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento per i beni mobili e non inferiore a 12 anni per gli immobili.

Per questi ultimi, pertanto, la tempistica nella deducibilità dei canoni prescinde dal settore di attività in cui opera l'impresa utilizzatrice. Resta invariato il periodo di deducibilità degli autoveicoli non strumentali (e non assegnati ai dipendenti).

B) RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

Una nuova opportunità per la rivalutazione dei beni d'impresa è prevista dai commi da 140 a 146 della legge di stabilità 2014. Oggetto della rivalutazione sono i beni dell'impresa ad esclusione degli immobili (quindi edificabili, terreni agricoli, fabbricati) al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Ne consegue che sono rivalutabili tutti i beni immobili e mobili strumentali, quelli immateriali (marchi, brevetti eccetera) nonché le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie. Come in passato, la rivalutazione è obbligatoria per tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, nel senso che all'interno della medesima non può essere escluso alcun bene, fatto salvo il diritto di attribuire un maggior valore sostenibile economicamente. Le categorie omogenee sono indicate nel decreto dell'Economia 162 del 13 aprile 2001. I beni rivalutabili devono essere risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2012 per poterli rivalutare anche in quello successivo.

La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2012; quindi per i periodi di imposta coincidenti con l'anno solare la rivalutazione dovrà essere eseguita nel bilancio del 2013.

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte dirette ed Irap mediante il versamento di una imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili, ovvero del 12% per i beni non ammortizzabili.

Peraltro il maggior valore fiscale attribuito ai beni è riconosciuto ai fini dell'ammortamento (e società di comodo) dal terzo esercizio successivo e quindi dal bilancio dell'anno 2016, mentre ai fini della plusvalenza in caso di cessione, assegnazione ai soci o comunque per la destinazione a finalità estranee, la rivalutazione decorre dal 1 gennaio 2017 (ovvero quarto esercizio successivo).

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve avvenire in tre rate annuali di pari importo senza l'applicazione di interessi; la prima scade entro il termine del saldo delle imposte dovute per il periodo di imposta in cui avviene la rivalutazione (16 giugno o 16 luglio 2014).

C) RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI E TERRENI DETENUTE DA PERSONE FISICHE

Il comma 156 della legge di stabilità 2014, prevede l'ennesima riapertura dei termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni in società non quotate ai fini del calcolo della plusvalenza rientranti nei redditi diversi (articolo 67 del Tuir).

Come al solito la rivalutazione si perfeziona attraverso il versamento di una imposta sostitutiva del 2% (partecipazioni non qualificate) ovvero del 4% (terreni e partecipazioni qualificate).

Il dato normativo originario è contenuto negli articoli 5 e 7 della legge n. 448/2001 e dall'articolo 7 del Dl. n. 70/2011; questa rivalutazione è rivolta esclusivamente ai soggetti che detengono i beni rivalutabili al di fuori dell'attività d'impresa.

I nuovi termini per poter accedere a questa rivalutazione sono due: i beni oggetto di affrancamento devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2014, mentre l'asseverazione della perizia di stima deve avvenire entro il 30 giugno 2014, termine ultimo per il pagamento della prima (o unica) rata dell'imposta sostitutiva.

D) VISTO DI CONFORMITÀ SULLE DICHIARAZIONI DEI REDDITI OBBLIGATORIO PER LE COMPENSAZIONI ORIZZONTALI (CON ALTRI TRIBUTI) SUPERIORI AD EURO 15.000,00 DEI CREDITI EMERGENTI DALLE STESSE

Il Fisco vuole controllare tutte le compensazioni che si fanno con i crediti d'imposta per ridurre o azzerare i debiti d'imposta con il modello F24.

Dopo la stretta sui crediti Iva, con l'articolo 1, comma 574, della legge di stabilità per il 2014 sono messi sotto vigilanza anche le compensazioni fatte con i crediti delle imposte sui redditi e dell'Irap.

E' questa una delle novità che riguarda i contribuenti, e, in particolare, le imprese e i professionisti che a fine anno chiudono con rilevanti crediti per alcune imposte e con debiti di altre.

Si stabilisce, infatti, che a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013 i contribuenti che usano in compensazione i crediti relativi alle imposte sui redditi e alle addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive delle imposte sul reddito e all'Irap, per importi superiori ad euro 15.000,00 annui, devono chiedere l'apposizione del visto di conformità.

Con l'apposizione del "visto", il responsabile del centro di assistenza fiscale o il professionista abilitato conferma che i dati delle dichiarazioni dalle quali emerge il credito sono conformi alla relativa documentazione e alle risultanze delle scritture contabili.

E' chiaro che l'apposizione di tale visto da parte dello Studio comporta un notevole incremento della responsabilità e dei controlli necessari e pertanto i soggetti interessati sono tenuti a richiedere allo Studio la quantificazione dell'incremento dell'onorario prima di procedere a compensazioni eccedenti il limite di euro 15.000,00.

E) DEDUCIBILITA' IMU SU FABBRICATI STRUMENTALI

E' stata prevista la deducibilità del 30% per l'anno d'imposta 2013, e del 20% dal 2014, dell'Imu sui fabbricati strumentali dal reddito d'impresa e dal reddito di lavoro autonomo con effetto retroattivo, a valere già dal 2013.

Resta, invece, ferma l'ineducibilità del tributo ai fini dell'Irap. Il riferimento agli immobili strumentali richiama il disposto dell'articolo 43 del Tuir.

In base a tale norma, gli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa sono di due tipi: quelli strumentali per destinazione e quelli strumentali per natura. I primi sono quelli esclusivamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività commerciale da parte del possessore. Si prescinde del tutto dalla categoria catastale di appartenenza e si guarda all'uso effettivo del bene.

I secondi sono quelli non suscettibili di diversa utilizzazione senza una radicale trasformazione. In pratica, si tratta delle unità appartenenti a qualsiasi categoria catastale diversa da quella abitativa (compreso quindi gli immobili ad uso ufficio:cat.A10). Per questa seconda tipologia, si prescinde invece completamente dalle modalità di utilizzo, che potrebbero essere la locazione, il comodato o lo stato di affitto.

Non rientrano nell'ambito della disposizione in esame i fabbricati destinati alla vendita (beni merce), a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza.

F) MINI IMU AL 24 GENNAIO 2014

Il comma 680 dell'art. della L. n. 147/2013 (legge di stabilità per l'anno 2014) stabilisce che entro il **24 gennaio 2014** dovrà essere versata la c.d. "**mini-IMU**" (il termine era precedentemente fissato al 16 gennaio 2014), relativa all'anno d'imposta **2013**.

Quindi, è differito dal 16 gennaio 2014 al **24 gennaio 2014** il termine entro cui deve essere versato il saldo dell'IMU dovuta per l'anno 2013, pari al **40% della differenza positiva** (c.d. "mini-IMU") tra:

- l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione, **deliberate o confermate dal Comune** per l'anno 2013 in relazione alle abitazioni principali e relative pertinenze, alle unità immobiliari equiparate o assimilate all'abitazione principale, ai terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola e ai fabbricati rurali ad uso strumentale.
- l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile.

Pertanto, non dovranno versare nulla entro il 24 gennaio 2014 e beneficeranno quindi della totale abolizione della seconda rata dell'IMU 2013 i possessori dei suddetti immobili siti in Comuni che hanno mantenuto, o variato a favore del contribuente, l'aliquota e la detrazione di base prevista dalla legge, in relazione a ciascuna tipologia di immobile.

Qualora, invece, i Comuni abbiano deliberato per l'anno 2013 delle aliquote superiori a quella di base stabilita dalla legge, entro il 24 gennaio 2014 si dovrà provvedere a versare il 40% della suddetta differenza.

Ipotizziamo un immobile classificato in A/2 adibito ad abitazione principale e una relativa pertinenza classificata in C/6, posseduti al 100% per l'intero anno 2013.

La somma delle rendite catastali (da rivalutare del 5%) dell'abitazione e della pertinenza è pari a 1.500 euro e l'aliquota deliberata dal Comune per l'anno 2013 è dello 0,575%.

La detrazione per l'abitazione principale deliberata dal Comune per l'anno 2013 è, invece, di 200 euro.

Pertanto, i calcoli da eseguire dovrebbero essere i seguenti:

- l'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e detrazione 2013 deliberate dal Comune è pari a 1.249 euro ($1.500 \times 1,05 \times 160 \times 0,00575 - 200$);
- l'aliquota e la detrazione base previste dalla legge per l'abitazione principale e relative pertinenze, invece, sono rispettivamente pari allo 0,4% e a 200 euro;
- l'IMU per l'intero anno 2013 calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione di base stabilite dalla legge, pertanto, è pari a 808,00 euro ($1.500 \times 1,05 \times 160 \times 0,004 - 200$);
- la differenza tra l'IMU annuale calcolata secondo l'aliquota comunale per il 2013 e quella calcolata secondo l'aliquota base stabilita dalla legge è quindi pari a 441 euro ($1.249,00 - 808,00$);
- il 40% di tale differenza, cioè 176 euro (arrotondati) dovranno essere versati entro il 24 gennaio 2014 dal proprietario di tale abitazione principale e relativa pertinenza.

G) BONUS FISCALI: PROROGA DETRAZIONE 50% E 65% PER TUTTO IL 2014

1. Recupero patrimonio edilizio

La maxi-detrazione del 50% sugli interventi sul recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni e restauro e risanamento conservativo), è stata prorogata fino alla fine del 2014, è stata ridotta al 40% per tutto il 2015 per poi ritornare al 36%, a regime, dal 1° gennaio 2016.

La proroga della maxi-percentuale non riguarda solo i classici interventi di manutenzione (ordinaria solo per le parti comuni), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettere a,b,c, Dpr 6 giugno 2001, n. 380), ma interessa anche gli interventi indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c ad l, Tuir, come la ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi, la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la prevenzione di atti illeciti di terzi, la cablatura di edifici, il contenimento dell'inquinamento acustico, le misure antisismiche, la bonifica dell'amianto, la riduzione degli infortuni domestici e il conseguimento di risparmi energetici (compreso il fotovoltaico).

2. Risparmio energetico

La detrazione Irpef e Ires del 55% sugli interventi per il risparmio energetico degli edifici, che dal 6 giugno 2013 è stata aumentata al 65%, scade il 31 dicembre 2013, ma la legge di stabilità 2014 ha previsto la sua proroga fino al 31 dicembre 2014, sempre con la percentuale maggiorata del 65%, e fino alla fine del 2015 con la percentuale ridotta del 50 per cento.

Per individuare la misura del bonus da utilizzare (55-65-50%) si deve individuare la data in cui la spesa viene "sostenuta", cioè, pagata per le persone fisiche e i professionisti o di competenza per le imprese.

Si tratta degli interventi per i pannelli solari termici (non per il fotovoltaico, detraibile al 36-50%), per gli impianti di climatizzazione invernale, le pareti isolanti, le coperture, i pavimenti, le finestre e la riqualificazione energetica generale degli edifici.

A meno che non vi siano ulteriori proroghe, dal 2016 gli interventi per il risparmio energetico degli edifici potranno beneficiare solo del bonus del 36 per cento.

3. Acquisto di mobili

L'incentivo in vigore dal 1° gennaio 2014, consente di detrarre il 50% dei pagamenti effettuati nel 2014 per mobili ed elettrodomestici, solo se spetta la detrazione del 50% o del 40% per uno dei lavori di recupero del patrimonio edilizio, pagati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015.

H) MODELLO 730: IN CASO DI CREDITI SUPERIORI AD EURO 4.000,00 LA RESTITUZIONE È ATTUATA DALL'AGENZIA PREVIA VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'Agenzia delle Entrate vuole evitare abusi in materia di crediti risultanti dal modello 730, magari "gonfiati" da falsi oneri deducibili o detraibili.

E' per questo motivo che la restituzione di somme per importi superiori ad euro 4.000,00 sarà fatta dall'Agenzia delle Entrate e non più dal sostituto d'imposta, datore di lavoro o ente pensionistico.

A partire dai modelli 730 che saranno presentati nel 2014 e, quindi, a partire dalla dichiarazione dei redditi dell'anno 2013, entro sei mesi dalla scadenza dei termini previsti per la presentazione "online" dei modelli 730, o dalla data della presentazione se la dichiarazione è inviata dopo la scadenza, l'Agenzia delle Entrate effettua controlli preventivi in caso di rimborsi spettanti per importi superiori ad euro 4.000,00, anche se derivanti da crediti di precedenti dichiarazioni.

Al termine delle operazioni di controllo, il rimborso sarà erogato dall'Agenzia delle Entrate.

Considerato che, di norma, i modelli 730 devono essere presentati in via telematica dal sostituto d'imposta o dal Centro di assistenza fiscale (Caf) entro il 30 giugno, i rimborsi scaturenti dal modello 730 per importi superiori ad euro 4.000,00, nella migliore delle ipotesi, potranno essere effettuati entro la fine dell'anno.

D) L'AFFITTO SI PAGA SOLO CON ASSEGNI O BONIFICI

Stop all'uso del contante per i canoni di locazione abitativa, dal 1° gennaio 2014.

A prescindere dall'importo dei canoni, e dunque in deroga alla disciplina antiriciclaggio, gli affitti devono sempre essere versati per mezzo di strumenti tracciabili. In proposito, vale innanzitutto ricordare che la legislazione previgente il limite per l'uso del contante è di 999,99 euro. Con la legge di stabilità 2014 il limite scompare ma solo con riguardo alle locazioni abitative.

Nulla cambia dunque per le locazioni commerciali.

I pagamenti dovranno pertanto avvenire attraverso assegni, carte di credito, bonifici bancari e altre modalità che ne consentano la tracciabilità.

La sanzione, in caso di violazione della prescrizione legislativa, va dall'1% al 40% dell'importo trasferito (articolo 58, decreto legislativo 231/2007).

J) RIDUZIONE INTERESSI LEGALI

Dal 1° gennaio 2014 gli interessi legali sono ridotti dal 2,5% annuo all'1%.

K) EQUITALIA: CARTELLE SENZA INTERESSI SE SI VERSA ENTRO IL 28 FEBBRAIO 2014

Sanatoria in tempi rapidi: due mesi di tempo per aderire allo sconto degli interessi sulle cartelle e sugli avvisi esecutivi, pagando le somme dovute a titolo di imposte, sanzioni e aggio della riscossione in un'unica soluzione entro il 28 febbraio 2014.

In sostanza, a fronte del pagamento in una soluzione, il debitore potrà ottenere l'abbattimento degli interessi da ritardata iscrizione a ruolo e di quelli moratori.

Il pagamento degli importi dovuti (imposte, sanzioni e aggio della riscossione) dovrà essere corrisposto in una soluzione entro il 28 febbraio 2014.

Entro il 30 giugno 2014, soltanto coloro che avranno aderito alla definizione agevolata pagando l'intero importo dovuto entro fine febbraio, riceveranno da Equitalia una comunicazione che li informerà dell'avvenuta estinzione del debito.

L) RIFORMA TASSAZIONE TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

La riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (disposta dall'articolo 10 Dlgs 23/2011 e dall'articolo 26 Dl 104/2013) principalmente riguarda gli atti soggetti a imposta di registro, ma ha un indubbio impatto anche sulle operazioni che rientrano in campo Iva.

Infatti, per quelle imponibili a Iva, le imposte di registro, ipotecaria e catastale degradano alla misura fissa (la quale, a far tempo, dal 1° gennaio 2014, è stata elevata da 168 a 200 euro), mentre, per alcune operazioni soggette a Iva, ma esenti, si deve applicare l'imposta proporzionale di registro e quindi la riforma ha un pieno impatto.

Riteniamo di far cosa gradita (anche per meglio comprendere l'apportata delle modifiche) riportando la seguente tabella di confronto tra vecchia e nuova normativa.

	Fino al 31.12.2013	Esempio di Tassazione	Dal 1.1.2014	Esempio di tassazione	Differenza
CESSIONE DI ABITAZIONE ESENTE DA IVA (SENZA AGEVOLAZIONE PRIMA CASA). BASE IMPONIBILE DI 300.000 EURO					
Imposta di registro	7% (minimo 168 euro)	21.000 euro	9% (minimo 1.000 euro)	27.000 euro	
Imposta ipotecaria	2% (minimo 168 euro)	6.000 euro	50 euro	50 euro	-3220 euro
Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	3.000 euro	50 euro	50 euro	(-10,62%)
Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	0	0	
		Totale: 30.320 euro		Totale: 27.100 euro	
CESSIONE DI ABITAZIONE ESENTE DA IVA (CON AGEVOLAZIONE PRIMA CASA). BASE IMPONIBILE DI 300.000 EURO					
Imposta di registro	3% (minimo 168 euro)	9.000 euro	2% (minimo 1.000 euro)	6.000 euro	
Imposta ipotecaria	168 euro	168 euro	50 euro	50 euro	-3.556 euro
Imposta catastale	168 euro	168 euro	50 euro	50 euro	(-36,82%)
Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	0	0	
		Totale: 9.656 euro		Totale: 6.100 euro	
CESSIONE DI ABITAZIONE IMPONIBILE IVA BASE IMPONIBILE DI 400.000 EURO					
Imposta di registro	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro	
Imposta ipotecaria	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro	+264 euro
Imposta catastale	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro	(+40,24%)
Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	320 euro	320 euro	
		Totale: 824 euro		Totale: 920 euro	
CESSIONE DI FABBRICATO IMPONIBILE A IVA. BASE IMPONIBILE DI 1.000.000 EURO					
Imposta di registro	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro	
Imposta ipotecaria	3% (minimo 168 euro)	30.000 euro	3% (minimo 200 euro)	30.000 euro	+32 euro
Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	10.000 euro	1% (minimo 200 euro)	10.000 euro	(+0,71%)
Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	320 euro	320 euro	
		Totale: 40.488 euro		Totale: 40.520 euro	
CESSIONE DI FABBRICATO STRUMENTALE ESENTE DA IVA. BASE IMPONIBILE DI 1.000.000 EURO					
Imposta di registro	168 euro	168 euro	200 euro	200 euro	
Imposta ipotecaria	3% (minimo 168 euro)	30.000 euro	3% (minimo 200 euro)	30.000 euro	+32 euro
Imposta catastale	1% (minimo 168 euro)	10.000 euro	1% (minimo 200 euro)	10.000 euro	(+0,71%)
Bollo e tasse ipotecarie	320 euro	320 euro	320 euro	320 euro	
		Totale: 40.488 euro		Totale: 40.520 euro	

Rimanendo a Vs. completa disposizione per qualsiasi chiarimento cogliamo l'occasione per rinnovare i ns. migliori auguri per un proficuo 2014

Lorenzo Perinetto