



STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

DR. DARIO STATERA
DR. SERGIO CORIA
DR. FRANCESCO BASILE
DR. FABIO LARUSSA
DR. MARIO TOMEI
DR. FEDERICA RE
DR. CARLO COSTANTINI

Roma, 9/1/2015

BOLLETTINO INFORMATIVO n.1/2015

Nell'ultimo periodo dell'anno, come di consueto, si sono succedute numerose novità fiscali contenute in diversi provvedimenti: ne iniziamo l'analisi partendo dalla Legge di stabilità per il 2015 (legge 190 del 23/12/2014) approvata subito prima di Natale. Anche quest'anno la legge è formata da un unico articolo, per cui faremo riferimento ai singoli commi dello stesso (sono ben 735).

Bonus 80 euro (cc. 12-15)

Il bonus di 80 euro diventa definitivo; i beneficiari, come già in passato, sono coloro che, nel 2015, riceveranno un reddito di lavoro dipendente compreso tra 8.145 e 24.000 €; chi ha un reddito compreso tra 24.000 € e 26.000 € avrà comunque diritto al bonus ma in misura proporzionalmente ridotta.

Compensazione crediti verso Pa (c. 19)

Anche nel 2015 sarà possibile compensare i crediti vantati verso la Pa, appositamente certificati, con eventuali cartelle esattoriali a proprio carico.

Agevolazioni Irap (cc. 20-23)

A partire dal 2015 l'intero costo relativo al personale dipendente assunto a tempo indeterminato diventa deducibile ai fini Irap (ricordiamo che attualmente è deducibile l'intero costo dei contributi assicurativi e previdenziali e un importo fisso di 7.500 € per ciascun dipendente, elevato a 13.500 € per i dipendenti donne e under 35); contestualmente, però, viene abrogata la norma che aveva previsto già dal 2014 la riduzione delle aliquote Irap nella misura del 10%: pertanto le aliquote del 2014 saranno identiche a quelle del 2013.

Sempre dal 2015, inoltre, viene previsto un credito d'imposta pari al 10% dell'Irap lorda liquidata in dichiarazione a favore dei contribuenti che non si avvalgono dell'opera di lavoratori dipendenti; tale credito d'imposta potrà essere utilizzato in compensazione mediante il modello F-24 a partire dal 2016 (anno di presentazione della dichiarazione).

Associazione Professionale costituita in data 11 Giugno 1986
cod.fisc. 07529530581 • part. IVA 01798431001

Tfr in busta paga (cc. 26-34)

Per i periodi di paga che vanno da marzo 2015 a giugno 2018 i lavoratori dipendenti del settore privato, che abbiano un rapporto di lavoro attivo da almeno sei mesi, possono chiedere al datore di lavoro il pagamento mensile (in busta paga) della quota maturanda del proprio Tfr, che in questo modo diventa un'integrazione della retribuzione e viene assoggettata a tassazione ordinaria (normalmente il Tfr è soggetto a tassazione separata, di solito inferiore a quella ordinaria). L'opzione, una volta esercitata, non può essere revocata fino al 30 giugno 2018.

Credito d'imposta per ricerca e sviluppo (cc. 35-36)

Per i periodi d'imposta dal 2015 al 2019 viene previsto un credito d'imposta per chi incrementa la spesa in ricerca e sviluppo (R&S). Beneficiari dell'agevolazione sono tutti i soggetti che producono reddito d'impresa; per quantificare il bonus occorre innanzitutto determinare la media degli investimenti in R&S realizzati nei tre anni precedenti a quello di applicazione dell'agevolazione. L'importo così calcolato va confrontato con il totale degli investimenti in R&S realizzati nell'esercizio in cui si vuole usufruire dell'agevolazione: l'eventuale incremento realizzato (rispetto alla media triennale) attribuisce il diritto ad un credito d'imposta pari al 25% dell'incremento stesso, purché il totale degli investimenti in R&S realizzati nell'esercizio non sia inferiore a 30.000 €.

Le spese in R&S agevolabili sono le seguenti:

- a) Spese relative a personale altamente qualificato impiegato nell'attività di R&S;
- b) quote di ammortamento di strumenti e attrezzature di laboratorio, di costo non inferiore a 2.000 €, in proporzione alla misura e al periodo di utilizzo per l'attività di R&S;
- c) spese relative a contratti di ricerca stipulati con Università e organismi di ricerca;
- d) competenze tecniche e privative industriali relative a invenzioni industriali o biotecnologiche.

Le spese di cui alle lettere a) e c) saranno agevolabili in misura del 50%.

Patent box (cc. 37-45)

Per i periodi d'imposta dal 2015 al 2019 i redditi derivanti dall'utilizzo di opere dell'ingegno, brevetti industriali e simili possono, opzionalmente, essere assoggettati ad un regime speciale di tassazione che prevede l'esclusione da imposizione per il 50% del loro ammontare (la percentuale di esenzione è ridotta al 30% per il 2015 e al 40% per il 2016). Inoltre le plusvalenze derivanti dalla cessione dei suddetti beni intangibili sono integralmente detassate a condizione che entro il secondo periodo di imposta successivo almeno il 90% del corrispettivo derivante dalla cessione dei predetti beni sia reinvestito nella manutenzione o nello sviluppo di altri beni immateriali. Peraltro per

l'applicazione concreta di questa nuova misura agevolativa occorrerà attendere il decreto di attuazione dei Ministeri dello Sviluppo economico e dell'Economia.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio e per il risparmio energetico (cc. 47-48 e 657)

La detrazione Irpef sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio rimane al 50% anche per il 2015, e tornerà all'aliquota standard del 36% a decorrere dal 2016. Il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare rimarrà a 96.000 € per il 2015 e tornerà a 48.000 € nel 2016. Inoltre viene allungato da 6 a 18 mesi il periodo successivo alla fine dei lavori entro il quale è possibile acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato usufruendo della detrazione del 50% su un importo pari al 25% del prezzo di acquisto, sempre nel limite massimo di 96.000 €.

La detrazione Irpef/Ires sugli interventi per il risparmio energetico viene prorogata al 2015 mantenendo l'aliquota del 65%.

Nota negativa: la ritenuta che devono operare le banche o le Poste al momento dell'accredito del bonifico a favore del soggetto che esegue i lavori sale dal 4% all'8%.

Nuovo regime dei minimi (cc. 54-89)

Viene introdotto un nuovo regime dei minimi in sostituzione dell'attuale, riservato alle persone fisiche che esercitano attività di impresa o lavoro autonomo; tuttavia coloro che nel 2014 utilizzavano il "vecchio" regime fiscale di vantaggio potranno continuare ad usufruirne fino alla scadenza naturale del quinquennio o del raggiungimento dei 35 anni di età se maggiore.

Il nuovo regime forfetario diventa il regime naturale per coloro che possiedono i requisiti richiesti, salvo che desiderino optare per il regime ordinario.

I requisiti di accesso al nuovo regime, che vanno sempre verificati con riferimento al 31/12 dell'anno precedente, sono i seguenti:

- a) ricavi o compensi non superiori a un limite massimo, differenziato a seconda dell'attività svolta, che va dai 15.000 € previsti per le attività professionali e gli intermediari del commercio, ai 40.000 € previsti per i commercianti all'ingrosso e al dettaglio;
- b) spese per lavoratori dipendenti, collaboratori e assimilati non superiori a 5.000 € lordi;
- c) costo complessivo dei beni strumentali non superiore a 20.000 €, considerando anche quelli detenuti in base a contratto di leasing, locazione, noleggio o comodato, sulla base del prezzo pagato dal concedente o del loro valore normale; i beni ad uso promiscuo si calcolano al 50% e non si tiene conto dei beni immobili e dei beni di importo inferiore a 516,46 €;
- d) i redditi conseguiti nell'attività di impresa o di lavoro autonomo soggetti al regime forfetario devono essere prevalenti rispetto a quelli di lavoro dipendente o assimilato; la verifica della prevalenza non rileva se la somma dei redditi di impresa, di lavoro autonomo e di lavoro dipendente non supera i 20.000 € o se il rapporto di lavoro dipendente è cessato.

Nel nuovo regime la tassazione avviene secondo il principio di cassa, applicando ai ricavi o compensi percentuali di redditività prestabilite, diverse a seconda del tipo di attività svolta, che vanno da un minimo del 40% ad un massimo dell'86%; l'imposta sostitutiva è pari al 15% dell'importo così determinato, senza che abbiano rilevanza le spese sostenute per lo svolgimento dell'attività: rimangono detraibili solo i contributi previdenziali pagati.

I soggetti che utilizzano questo nuovo forfait non sono soggetti né a Iva né a ritenuta d'acconto e non possono detrarre l'Iva sugli acquisti, inoltre sono esonerati da obblighi contabili e non sono soggetti all'Irap né agli studi di settore, né devono inviare la dichiarazione Iva, lo spesometro o la comunicazione black list. In fattura occorre indicare *“operazione esclusa da Iva ex articolo 1, commi 58 e 59 Legge 190/2014”*.

Il regime cessa di avere efficacia a partire dall'anno successivo a quello in cui viene meno una delle condizioni richieste per la sua applicazione, anche in caso di superamento del limite dei ricavi di oltre il 50%.

Per le nuove iniziative produttive il reddito determinato forfetariamente secondo quanto visto sopra è ridotto di 1/3 nei primi tre esercizi, purché nei tre anni precedenti non sia stata svolta nessuna attività di impresa o di lavoro autonomo e purché la nuova attività non costituisca la mera prosecuzione di un'altra attività già svolta in passato, anche sotto forma di lavoro dipendente o autonomo.

Contributi su assunzioni a tempo indeterminato (cc. 118-124)

Per le assunzioni a tempo indeterminato effettuate nel 2015 viene previsto l'esonero dal versamento dei contributi previdenziali per tre anni, con un massimo di 8.060 € all'anno. Il beneficio non si applica per i dipendenti che abbiano intrattenuto rapporti a tempo indeterminato nei 6 mesi precedenti con qualsiasi datore di lavoro, ovvero nell'ultimo trimestre del 2014 con lo stesso datore di lavoro o con società dello stesso gruppo.

Erogazioni liberali alle ONLUS (cc. 137-138)

Dal 2015 il limite massimo dell'importo delle erogazioni liberali alle Onlus deducibili viene elevato da 2.065 € a 30.000 €.

IMU e TASI sui macchinari (cc. 244-245)

Ai fini IMU e TASI gli impianti industriali vengono considerati alla stregua di immobili e pertanto dovranno essere accatastati, nel caso in cui siano essenziali per caratterizzare la destinazione a officio dell'unità immobiliare e siano stabili (anche nel tempo) rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare stessa.

Riapertura termini per rivalutazione terreni e partecipazioni (cc. 626-627)

Vengono riaperti i termini per poter usufruire della rivalutazione di terreni e partecipazioni in società non quotate, secondo le modalità divenute ormai usuali ma con il raddoppio delle aliquote, per cui:

- l'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari all'8% per terreni e partecipazioni qualificate, e al 4% per le partecipazioni non qualificate;
- i beni devono essere posseduti alla data del 1°/1/2015 mentre la perizia deve essere asseverata e l'imposta (o la prima rata di essa) deve essere versata entro il 30/6/2015;
- possono usufruire della possibilità di rivalutazione persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali;
- per i terreni la perizia deve essere giurata necessariamente prima dell'atto di cessione, a differenza di quanto avviene per le partecipazioni.

Ricordiamo che si considerano qualificate le partecipazioni superiori al 20% del capitale, per le società di capitali non quotate, e al 25% del capitale per le società di persone.

Ricordiamo anche che è possibile scomputare dall'imposta dovuta quella pagata in occasione di precedenti rivalutazioni operate sul medesimo bene dallo stesso possessore. Rimane comunque ferma la possibilità di richiedere il rimborso, entro 48 mesi dal momento in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intero importo o della prima rata dell'imposta sostitutiva relativa all'ultima rivalutazione effettuata, con la limitazione che il suo ammontare non può superare l'imposta sostitutiva dovuta sul nuovo affrancamento. Da tener presente che può essere utile rideterminare al ribasso il valore dei terreni oggetto di una precedente rivalutazione, qualora abbiano subito una svalutazione negli ultimi anni: così facendo, infatti, è possibile superare la presunzione di legge secondo la quale il valore periziato costituisce il valore minimo su cui calcolare le imposte nel momento in cui si dovesse procedere alla vendita del terreno stesso, anche se il prezzo effettivo di cessione è più basso; tra l'altro, in questi casi non si deve versare nulla a titolo di imposta sostitutiva.

Nuove ipotesi di *reverse charge* (cc. 629-633)

Dal 1° gennaio 2015 si applica il *reverse charge* ad ulteriori operazioni concernenti il settore edile, e cioè i servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento, purché tutti questi servizi riguardino edifici e a prescindere dall'esistenza di un contratto di appalto o subappalto. Inoltre, ma solo dopo il via libera da parte della Ue, il *reverse charge* si applicherà anche alle cessioni di beni effettuate nei confronti di ipermercati, supermercati e discount alimentari.

⇒ *Split payment* (cc. 629-633)

Del tutto nuovo, invece, è il regime dello *split payment*: riguarda le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nei confronti dello Stato, degli enti pubblici territoriali e dei consorzi tra essi costituiti, delle CCIAA, delle Università, delle ASL, degli enti ospedalieri, degli enti pubblici di ricovero e cura aventi prevalente carattere scientifico, degli enti pubblici di assistenza e beneficenza e di quelli di previdenza. La caratteristica di questo nuovo regime è che l'Iva viene regolarmente addebitata in fattura al cliente, però quest'ultimo (che come abbiamo visto è un ente pubblico) paga al fornitore solo l'imponibile, versando l'Iva direttamente allo Stato. In contabilità il fornitore, una volta ricevuto il pagamento (del solo imponibile) dovrà stornare il debito per l'Iva con la corrispondente quota del suo credito nei confronti del cliente.

Nuovo ravvedimento operoso (cc. 637-641)

Dal 2015 accessi, ispezioni e verifiche non saranno più cause ostative all'effettuazione del ravvedimento operoso, mentre rimarranno di ostacolo allo stesso soltanto gli avvisi bonari ovvero gli avvisi di accertamento o di liquidazione.

Inoltre sarà possibile effettuare il ravvedimento fino al termine di scadenza del potere di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate (normalmente il 31 dicembre del 4° anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione), con sanzioni via via crescenti al passare del tempo.

Dal 2016 peraltro, non sarà più possibile prestare acquiescenza ai pvc (processi verbali di constatazione) e agli inviti al contraddittorio per ottenere uno sconto sostanzioso sulle sanzioni. In questi casi, pertanto, occorrerà utilizzare il nuovo ravvedimento che, da un lato, consentirà di sanare solo i rilievi che interessano ma, dall'altro, non permetterà di rateizzare gli importi dovuti come invece ora è possibile fare.

Nuovi criteri per l'individuazione dei Paesi *black list* (cc. 678, 680 e 681)

Dovranno essere emanati nuovi elenchi dei Paesi *black list*, che saranno individuati tenendo conto della mancanza di un adeguato scambio di informazioni tra l'Italia e questi Paesi e della presenza di un livello di tassazione sensibilmente inferiore a quello applicato in Italia, intendendosi per tale quello inferiore al 50% di quello applicato nel nostro Paese.

IMU sui terreni ex montani (cc. 692-693)

L'IMU dovuta per il 2014 sui terreni situati nei Comuni ex montani dovrà essere versata entro il 26/1/2015.

* * *

Esaminiamo ora le novità contenute nel c.d. Decreto sulle semplificazioni fiscali (D.Lgs. 175 del 21/11/2014).

Dichiarazione dei redditi precompilata (art. 1)

Entro il 15/4/2015 verranno messe a disposizione dei contribuenti con redditi di lavoro dipendente e assimilati le dichiarazioni dei redditi precompilate. La messa a disposizione avverrà attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, e il contribuente potrà accettare la dichiarazione così com'è oppure modificarla o integrarla.

⇒ Trasmissione telematica delle certificazioni (art. 2)

Entro il 7 marzo i sostituti di imposta **dovranno inviare telematicamente all'Agenzia delle Entrate** le certificazioni relative alle ritenute effettuate, utilizzando un modello già predisposto (c.d. CU, comunicazione unica, che verrà utilizzato sia per i lavoratori dipendenti che per i lavoratori autonomi). Non sarà più possibile, quindi, inviare le certificazioni al percipiente in formato cartaceo e in forma libera.

Spese di vitto e alloggio dei professionisti pagate dal committente (art. 10)

A partire dal 2015 viene finalmente abrogata la norma che obbligava i professionisti a riaddebitare nella propria fattura le spese di vitto e alloggio sostenute dal committente, col problema di dover assoggettare l'importo sia a Iva che a ritenuta d'acconto. La nuova norma stabilisce che tali spese possono essere portate direttamente a costo dal committente al 100%, senza che il professionista debba fare alcunché. Da tener presente che la fattura relativa al vitto o all'alloggio, che sarà intestata al committente, dovrà indicare esplicitamente il professionista che ha usufruito della prestazione. Da ricordare, infine, come l'Agenzia delle Entrate ha già avuto modo di precisare, che la novità si applica solo alle spese di vitto e alloggio, ma non ad altri tipi di spesa, anche se anticipate dal committente (ad esempio le spese di trasporto).

Successione (art. 11)

Viene innalzato a 100.000 € il limite entro il quale non c'è obbligo di presentare la dichiarazione di successione, sempre che gli eredi siano il coniuge o parenti in linea retta e l'attivo ereditario non comprenda beni immobili.

Rimborsi IVA (art. 13)

Viene innalzata da 5.164,57 € a 15.000 € la soglia che consente di eseguire i rimborsi Iva in base alla sola presentazione della dichiarazione e senza prestazione di garanzia.

Viene stabilito, inoltre, che anche i rimborsi di importo superiore a 15.000 € possono essere erogati senza prestazione di garanzia da parte del contribuente, purché la dichiarazione abbia il visto di conformità rilasciato da un professionista abilitato e il contribuente attesti l'esistenza di determinati

requisiti inerenti il patrimonio della società ed il corretto versamento dei contributi previdenziali e assicurativi.

Infine sono previsti casi in cui la garanzia deve essere comunque prestata, relativamente a contribuenti che presentano elevati indici di rischio.

Esercizio delle opzioni (art. 16)

Le opzioni riguardanti la scelta per il regime di trasparenza fiscale, del consolidato fiscale e della determinazione dell'imponibile Irap sulla base del bilancio per le imprese individuali e le società di persone, verranno effettuate in un apposito quadro della dichiarazione (dei redditi o Irap) e non più con un modello apposito.

Società di comodo in perdita sistematica (art. 18)

Già a partire dal 2014 saranno considerate in perdita sistematica e quindi non operative non più le società in perdita fiscale per tre esercizi consecutivi (ovvero con due esercizi in perdita e uno con reddito inferiore al minimo), ma con perdita fiscale per cinque esercizi consecutivi (ovvero con quattro esercizi in perdita e uno con reddito inferiore al minimo): in questo modo si dovrebbe ridurre il numero delle società che diventano di comodo per questo motivo.

⇒ Lettere d'intento (art. 20)

Viene completamente modificata la disciplina relativa alle lettere d'intento che gli esportatori abituali rilasciano al proprio fornitore per effettuare acquisti non imponibili. Ricordiamo, infatti, che finora il fornitore, ricevuta la dichiarazione da parte dell'esportatore anteriormente all'effettuazione dell'operazione, comunicava telematicamente all'Agenzia delle Entrate i dati della stessa entro il termine di effettuazione della prima liquidazione nella quale fossero confluite le operazioni realizzate senza applicazione dell'imposta.

A decorrere dal 1° gennaio 2015, invece, è l'esportatore che deve trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate la dichiarazione d'intento; una volta ottenuta la ricevuta di presentazione l'esportatore consegnerà la stessa al proprio fornitore insieme alla dichiarazione d'intento. Il fornitore, a sua volta, prima di emettere la fattura senza applicazione dell'Iva dovrà verificare sul sito dell'Agenzia delle Entrate che effettivamente l'esportatore abbia effettuato la trasmissione di cui sopra.

Come detto la nuova disciplina entra in vigore il 1°/1/2015, però fino all'11/2/2015 sarà ancora possibile seguire la procedura precedente (e in questo caso il fornitore sarà esonerato dall'invio telematico); peraltro, le dichiarazioni d'intento inviate nel 2014 ovvero nel 2015 entro l'11/2/2015, ma che si riferiscono ad operazioni effettuate successivamente all'11/2/2015, dovranno essere

inviare nuovamente secondo la disciplina attuale quindi, in definitiva, converrà che gli esportatori abituali si adeguino subito alle nuove modalità di trasmissione.

⇒ **Comunicazioni *black list* (art. 21)**

Viene eliminato l'obbligo di inviare con cadenza mensile o trimestrale le comunicazioni relative alle operazioni con operatori di Paesi *black list*. Dal 2015, infatti, la cadenza di invio diventa annuale, e inoltre l'invio deve essere effettuato soltanto se il complesso delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi effettuate e ricevute nei confronti di operatori di Paesi *black list* supera i 10.000 €. Da tener presente che non esiste più l'esonero dall'obbligo di inviare la comunicazione per operazioni inferiori a 500 €.

(Per la precisione bisogna dire che la nuova normativa è entrata in vigore già da novembre 2014, però riteniamo preferibile inviare anche gli ultimi due mesi, o l'ultimo trimestre, secondo le vecchie regole piuttosto che dover inviare nuovamente tutte le operazioni del 2014 in una comunicazione annuale redatta secondo le nuove regole, e quindi senza esenzione per le operazioni inferiori a 500 €).

Con l'occasione ricordiamo che il 16 dicembre scorso è stato firmato dal Ministro dell'Economia il decreto che ha sancito l'uscita del Lussemburgo dalla *black list*, quindi non appena il decreto entrerà in vigore gli operatori di tale Paese non andranno più indicati nelle comunicazioni in oggetto.

Archivio Vies (art. 22)

L'iscrizione nell'archivio Vies, necessaria per poter effettuare operazioni intracomunitarie, diviene immediatamente operativa appena effettuata: non sarà più necessario, quindi, attendere i 30 giorni precedentemente previsti per iniziare ad operare e non verranno neanche applicate sanzioni a chi in passato aveva già posto in essere operazioni intracomunitarie prima della scadenza dei 30 giorni stessi. In caso di mancata presentazione per quattro trimestri consecutivi di elenchi intrastat il contribuente verrà automaticamente escluso dall'archivio.

Ritenute su agenti – Comunicazione di avvalersi di dipendenti o terzi (art. 27)

La dichiarazione che gli agenti inviano ai propri committenti, nella quale dichiarano di avvalersi dell'opera di dipendenti o di terzi, allo scopo di ottenere l'applicazione della ritenuta d'acconto sul 20% dell'imponibile anziché sul 50% dello stesso, potrà essere inviata anche tramite Pec e non dovrà più essere rinnovata di anno in anno se i requisiti continuano a sussistere.

Responsabilità solidale nei contratti di appalto (art. 28)

Viene finalmente eliminata la responsabilità solidale nell'ambito dei contratti di appalto per quanto riguarda le ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente. Permane, viceversa, quella relativa ai trattamenti retributivi e ai contributi previdenziali e assicurativi dovuti ai lavoratori.

Estinzione delle società ai fini fiscali (art. 28)

Ai soli fini della liquidazione, accertamento e riscossione dei tributi viene previsto che l'estinzione delle società di capitali produce effetto solo dopo che sono trascorsi cinque anni dalla cancellazione dal Registro delle imprese, attribuendo quindi maggior tempo all'erario. Inoltre la disposizione in esame prevede una diretta responsabilità dei liquidatori che hanno distribuito utili ai soci in violazione dell'obbligo di rispettare il grado di privilegio dei crediti, per cui se i liquidatori stessi non riusciranno a dimostrare di aver assolto tutti gli oneri tributari prima dell'assegnazione dei beni ai soci risponderanno in proprio del versamento dei tributi dovuti dalla società estinta, nei limiti delle imposte che avrebbero trovato capienza negli importi distribuiti.

Spese di rappresentanza (art. 30)

Anche ai fini Iva l'importo massimo degli omaggi che rende detraibile l'imposta relativa al loro acquisto viene portato a 50 €, così come già previsto per le imposte sui redditi.

Definizione di casa non di lusso (art. 33)

Anche ai fini Iva, oltre che ai fini dell'imposta di registro, viene stabilito che si considerano abitazioni di lusso quelle accatastate come A1, A8 e A9, senza più far riferimento alle loro caratteristiche costruttive.

Deposito dell'appello in Commissione Tributaria Provinciale (art. 36)

A partire dal 13/12/2014 è stato soppresso l'obbligo di depositare l'appello presso la segreteria della Commissione tributaria provinciale.

* * *

Analizziamo, infine, le novità contenute nel c.d. Decreto sblocca Italia (D.L. 133 del 12/9/2014 convertito in Legge 164 dell'11/11/2014).

Riduzione canoni di locazione (art. 19)

Gli atti con cui le parti di un contratto di locazione dispongono la riduzione del canone vengono esentati sia dall'imposta di bollo che dall'imposta di registro.

Incentivo per l'acquisto di abitazioni da destinare alla locazione (art. 21)

Per gli acquisti effettuati dal 1°/1/2014 al 31/12/2017 di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione che risultino invendute alla data del 12/11/2014 o che siano state oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro o risanamento conservativo, è riconosciuta all'acquirente

(persona fisica non imprenditore) una deduzione dal reddito pari al 20% del prezzo di acquisto nel limite massimo di spesa di 300.000 €. La deduzione spetta a condizione che:

- a) l'unità immobiliare acquistata sia destinata entro sei mesi alla locazione per almeno otto anni; il beneficio non viene meno se il contratto di locazione si risolve prima della scadenza degli otto anni per causa non imputabile al locatore, purché venga stipulato un nuovo contratto di locazione entro un anno dalla risoluzione del precedente;
- b) l'unità immobiliare acquistata non sia di categoria catastale A1, A8 o A9;
- c) non sia ubicata in zona agricola;
- d) abbia classe energetica A o B;
- e) il canone di locazione non sia superiore a quello dei contratti a canone concordato;
- f) locatore e locatario non siano parenti entro il primo grado (ad esempio genitore e figlio).

La deduzione di cui sopra è ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione.

Rent to buy (art. 23)

Per la prima volta viene disciplinato il contratto di “*Rent to buy*”, in base al quale il proprietario di un immobile concede lo stesso in locazione a un terzo il quale acquisisce il diritto di acquistarlo entro un termine prestabilito imputando a prezzo i canoni versati (in tutto o in parte a seconda di quanto stabilito nel contratto stesso).

Se il contratto viene stipulato nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata lo stesso può essere trascritto e ciò consente al conduttore di mantenere il proprio diritto di acquistare l'immobile libero da gravami anche se dopo la stipula del contratto di *rent to buy* accadesse eventi pregiudizievoli a carico del proprietario (ad esempio iscrizione di ipoteca). Parimenti, se nel periodo di vigenza del contratto di *rent to buy* il proprietario vende l'immobile, i diritti del conduttore restano comunque tutelati.

* * *

⇒ Versamento imposta di registro su contratti di locazione

Ricordiamo infine che dal 1° gennaio 2015 non è più possibile versare l'imposta di registro relativa ai contratti di locazione mediante modello F23; all'uopo dovrà invece essere utilizzato il modello “F24 Elementi Identificativi”, cosiddetto F24 ELIDE, che è un modello F24 con alcuni campi particolari rispetto a quello standard.