



STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

PARTNERS

DR. DARIO STATERA
DR. SERGIO CORIA
DR. FRANCESCO BASILE

ASSOCIATES

DR. IDA ZACCARDI
DR. CARLO COSTANTINI
DR. FABIO LARUSSA
RAG. EUGENIO MORETTI
DR. VALENTINA ILARIO
DR. DANIELA IERINO

Roma, 15/9/2014

BOLLETTINO INFORMATIVO n.4/2014

Nel corso del mese di agosto, con la Legge 116 dell'11/8/2014, è stato convertito in legge il c.d. Decreto Competitività (D.L. 24/6/2014 n. 91).

Riepiloghiamo qui di seguito le principali novità introdotte dal suddetto provvedimento.

Nuovo limite per il capitale sociale delle SpA

Il capitale sociale minimo previsto per la costituzione delle SpA viene ridotto da 120.000 € a 50.000 €.

Obbligo di nomina del Collegio Sindacale nelle Srl

A seguito del provvedimento di cui sopra, è stato abrogato l'obbligo di nominare il Collegio Sindacale nelle Srl con capitale sociale almeno pari a quello minimo previsto per le SpA, ed è stato anche previsto che il venir meno dell'obbligo costituisce giusta causa di revoca del Collegio Sindacale in carica (che fosse stato nominato, a suo tempo, per questa motivazione).

Pertanto, gli unici casi in cui le Srl restano obbligate a nominare l'organo di controllo sono:

- 1) superamento, per due esercizi consecutivi, di almeno due dei limiti previsti per la redazione del bilancio abbreviato (attivo dello Stato patrimoniale pari a 4.400.000 €, ricavi delle vendite pari a 8.800.000 €, dipendenti occupati in media nell'esercizio pari a 50 unità);
- 2) obbligo di redazione del bilancio consolidato;
- 3) controllo di una società tenuta alla revisione legale dei conti.

Azioni a voto plurimo

Viene introdotta la possibilità di prevedere, nello statuto delle SpA, azioni con voto plurimo, eventualmente limitato a particolari argomenti o subordinato al verificarsi di particolari condizioni. Ciascuna azione a voto plurimo non può avere più di tre voti. Per le SpA che risultavano già iscritte al Registro delle Imprese alla data del 31/8/2014, la delibera che modifica lo statuto per inserire le

azioni a voto plurimo dovrà essere approvata con la maggioranza dei 2/3 del capitale presente in assemblea.

Modifiche alla disciplina dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica)

A partire dal 2014, l'eccedenza di ACE rispetto al reddito imponibile IRES, oltre a poter essere riportata all'esercizio successivo (come già oggi avviene), potrà essere trasformata in credito d'imposta Irap da ripartire in cinque rate annuali di pari importo. La misura del suddetto credito sarà pari al 27,5% (che è l'attuale aliquota Ires) dell'eccedenza ACE stessa.

Visto quindi che il recupero dell'eccedenza avviene in cinque anni bisognerà valutare attentamente se usufruire di questa nuova possibilità.

Credito d'imposta su investimenti in beni strumentali nuovi (riedizione della Legge Tremonti)

Viene introdotto un credito d'imposta per le imprese che effettuano investimenti in beni strumentali nuovi rientranti nella divisione 28 della tabella Ateco dei codici di attività: si tratta, in particolare, di vari tipi di macchinari e apparecchiature, mentre restano fuori dall'agevolazione veicoli a motore, immobili, autovetture, computer.

Gli investimenti devono essere effettuati nel periodo che va dal 25/6/2014 al 30/6/2015. Non rilevano quelli di importo unitario inferiore a 10.000 €.

Il credito d'imposta è riconosciuto nella misura del 15% della differenza tra l'importo degli investimenti effettuato in ciascun esercizio (2014 o 2015) e la media degli investimenti dello stesso tipo effettuati nei 5 anni precedenti, escludendo dal calcolo della media l'anno con l'importo più elevato.

Il credito di imposta spettante va ripartito in 3 quote annuali uguali e può essere utilizzato in compensazione nel modello F-24 a partire dal secondo anno successivo a quello in cui è stato effettuato l'investimento. Ad esempio, per gli investimenti effettuati nel 2014, il credito d'imposta verrà utilizzato per 1/3 nel 2016, per 1/3 nel 2017 e per 1/3 nel 2018.

* * *

Novità in materia di versamenti con il modello F-24

Ricordiamo anche che a partire dal prossimo 1°/10/2014 i contribuenti non titolari di partita Iva non potranno più effettuare versamenti con F-24 in formato cartaceo, salvo il caso in cui il saldo finale sia inferiore o uguale a 1.000 €, e sempre che non siano state effettuate compensazioni nel modello stesso.

Inoltre, sempre dal prossimo 1°/10/2014, tutti i contribuenti (titolari di partita Iva e non) dovranno presentare i modelli F-24 con saldo zero esclusivamente tramite i servizi messi a disposizione

dall'Agenzia delle Entrate (Entratel o Fisconline). Con l'occasione ricordiamo che lo stesso obbligo è già da tempo previsto per i titolari di partita Iva che intendano portare in compensazione il credito Iva in misura superiore a 5.000 €.

Versamento acconto Tasi del 16/10/2014

In vista del versamento dell'acconto della Tasi, che per la stragrande maggioranza dei Comuni (tra cui Roma) dovrà essere effettuato entro il prossimo 16 ottobre, ricordiamo che in caso di immobile dato in locazione, comodato, ecc. una quota dell'imposta, variabile, a seconda dei Comuni, dal 10% al 30%, sarà a carico dell'inquilino e non del proprietario. Vi invitiamo, pertanto, nel caso foste conduttori di immobili, a prendere i necessari provvedimenti e a raccogliere per tempo le informazioni necessarie.

Disciplina del *rent to buy*

Nel recente "Decreto Sblocca Italia" è stato disciplinato per la prima volta il contratto di "Godimento in funzione della successiva alienazione di immobili", ossia quello che viene comunemente denominato *Rent to buy*. Con questo tipo di contratto, come è noto, l'acquirente di un immobile prende in locazione lo stesso per un certo periodo di tempo prima dell'acquisto, ed i relativi canoni, in tutto o in parte (molto spesso nella misura del 50%), vanno a scomputo del prezzo finale da pagare già prefissato.

Con la nuova normativa, che riguarda tutti gli immobili (fabbricati abitativi, fabbricati strumentali, terreni) e si applica sia a contraenti privati che imprese o professionisti, si è cercato di tutelare entrambe le parti di questa innovativa forma contrattuale, prevedendo la possibilità di sottoporre a trascrizione il contratto stesso, purché redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

In questo modo è possibile applicare al contratto di *rent to buy* le stesse tutele previste in caso di trascrizione del contratto preliminare: ciò significa, in particolare, che la trascrizione del contratto di *rent to buy* prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente venditore successivamente (ad esempio iscrizione di ipoteca, pignoramento, sequestro giudiziale, ecc.), e ciò per tutta la durata del periodo di locazione fino ad un massimo di 10 anni.

Inoltre, in caso di inadempimento del promittente venditore, è riconosciuto al promittente acquirente un privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto, a garanzia del proprio credito relativo alla restituzione di quanto già pagato in c/prezzo.