

2016



Studio Pavan Daniela
dottore commercialista e revisore contabile
via G. Garibaldi 104/A
35043 Monselice (PD)

e-mail: daniela.pavan@studiopavan.eu
sito web: [http:// www.studiopavan.eu](http://www.studiopavan.eu)

tel. 0429/73659
fax. 0429/533834

ASSEGNAZIONI AI SOCI, REGIME FORFETTARIO E LEASING ABITATIVO: LA BUSSOLA PER IL 2016

Il menù con cui Telefisco si è presentato quest'anno è ancora più ricco dei precedenti. La combinazione "Delega-Stabilità" porta con sé un mix di nuove misure che sta impattando fortemente sull'attività degli operatori e anche su quella dell'Agenzia delle Entrate. Vediamo nel dettaglio alcune di esse.

REDDITO D'IMPRESA: LA CHANCE-ASSEGNAZIONE PER I BENI D'IMPRESA

La legge di stabilità 2016 ha portato numerose novità in materia di operazioni straordinarie, tra cui quelle che consentono:

- l'assegnazione o la cessione agevolata di alcune tipologie di beni ai soci ovvero la trasformazione in società semplice;
- l'estromissione degli immobili strumentali da parte degli imprenditori individuali;
- la riapertura della possibilità di procedere alla rivalutazione dei beni d'impresa con riferimento al bilancio 2015;
- la riproposizione delle disposizioni per l'affrancamento dei terreni e delle partecipazioni.

Assegnazione e cessione

I soggetti che possono ottenere i benefici sono le società commerciali, di persone o di capitali, che entro il 30 settembre 2016 assegnano o cedono ai soci:

- i beni immobili strumentali per natura, gli immobili "merce" e gli immobili "patrimonio";
- i beni mobili iscritti in pubblici registri, a condizione che questi non siano utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Circa il concetto di "strumentalità", dovrebbero restare validi i criteri indicati dall'Agenzia delle Entrate, per cui si tratta di quei beni senza i quali l'attività dell'impresa non può essere esercitata.

La norma prevede che tutti i soci devono risultare iscritti nel libro dei soci alla data del 30 settembre 2015.

I risparmi nelle imposte dirette

La società che assegna il bene al socio, sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto, applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura dell'8%.

L'aliquota sale al 10,5% per le società non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione.

Imposte indirette ed IVA

Per le assegnazioni e le cessioni ai soci le aliquote dell'imposta proporzionale e di registro sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

La trasformazione in società semplice

Le medesime disposizioni si applicano alle società che entro il 30/09/2016 si trasformano in società semplici:

- non è dovuta l'imposta di registro sugli immobili, in quanto rimangono nel patrimonio sociale;
- dopo la trasformazione la società semplice non è più soggetto passivo IVA in quanto la mera gestione di beni immobili non è attività commerciale;
- i beni immobili escono dalla sfera dell'impresa e possono quindi essere ceduti senza che si verifichi il realizzo di plusvalenze in regime di reddito d'impresa. L'eventuale successiva cessione seguirà le regole dei redditi diversi.

Il quinquennio di possesso oltre il quale la cessione è fiscalmente irrilevante decorre dalla data di acquisto da parte della società trasformanda.

L'estromissione nell'impresa individuale

L'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possiede beni immobili strumentali può, entro il 31 maggio 2016, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo d'imposta 2016.

Gli effetti saranno:

- assoggettamento ad imposta sostitutiva della plusvalenza nella misura dell'8%
- non è dovuta alcuna imposta di registro

REDDITO D'IMPRESA: SOMME IN SOFFERENZA DA IMPUTARE NEL CONTO ECONOMICO

Il D.Lgs. 147/2015 ha introdotto modifiche che riguardano la deducibilità degli interessi passivi per le immobiliari di gestione.

La detraibilità integrale è riservata, in relazione ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, alle società di capitali che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, tali essendo le società per cui ricorrono congiuntamente due condizioni:

- valore dell'attivo patrimoniale costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione ("test patrimoniale")
- ricavi rappresentati per almeno i 2/3 da canoni di locazione o di affitto d'azienda il cui valore complessivo è prevalentemente costituito da quello dei fabbricati.

REGIMI AGEVOLATI: ALIQUOTA RIDOTTA A UN TERZO NEL 2016 PER CHI INIZIA UNA NUOVA ATTIVITA'

La legge di stabilità per il 2016 modifica il regime forfettario introdotto appena un anno fa dalla legge 190/2014 con lo scopo di renderne più agevole e vantaggioso l'accesso.

Il regime prevede la forfettizzazione dei costi che, quindi, non sono ammessi in deduzione.

L'imposizione, dunque, si calcola in due fasi: si determina il reddito imponibile applicando all'ammontare dei ricavi o dei compensi percepiti il coefficiente indicato nell'allegato 4 della legge 190/2014 (diversificato a seconda dell'attività svolta) e sottraendo i contributi previdenziali versati; successivamente si determina l'imposta dovuta applicando l'imposta sostitutiva del 15% al reddito imponibile.

Con l'approvazione della legge di stabilità non sarà più necessario verificare che i ricavi/compensi percepiti nell'attività d'impresa, arte o professione siano prevalenti rispetto a quelli (eventualmente) percepiti come redditi di lavoro dipendente se eccedenti complessivamente l'importo di 20.000 euro.

A fronte dell'abrogazione della norma che sanciva la rilevanza ostativa di redditi di lavoro o assimilato, viene introdotta una nuova causa di esclusione all'accesso al regime: **non possono accedere i soggetti che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente e assimilati eccedenti l'importo di 30.000 euro, salvo che nello stesso anno il lavoro sia cessato.**

Lo sconto per le start-up

L'aliquota dell'imposta sostitutiva è ridotta al 5% per i primi 5 anni di attività alle seguenti condizioni:

- il contribuente non abbia esercitato nei tre anni precedenti alcuna attività artistica, professionale o d'impresa (sia individuale che associata o familiare);
- l'attività intrapresa non costituisce in alcun modo mera prosecuzione di un'attività in precedenza svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo (esclusi i periodi di pratica obbligatoria per accedere a certe professioni);
- in caso di proseguimento di un'attività precedentemente svolta da un altro soggetto (esempio acquisto azienda), l'ammontare dei ricavi realizzati nel periodo precedente dal dante causa, non deve essere superiore a quello individuato per l'accesso al nuovo regime.

Contributi previdenziali

Viene eliminato l'esonero dal versamento dei contributi minimi e, di conseguenza, la determinazione di quanto da versare in base al reddito dichiarato.

Quindi viene applicato il regime contributivo ordinario. Tuttavia viene introdotta una riduzione del 35% dei contributi Inps complessivamente dovuti dagli iscritti alla gestione artigiani o commercianti.

SUPER-AMMORTAMENTO SUL COSTO COMPRENSIVO DEGLI ONERI ACCESSORI

Nella precedente informativa trasmessa nel novembre 2015 si era parlato della possibilità di aumentare del 40% il costo di acquisto dei beni strumentali da ammortizzare.

Ora viene precisato che la maggiore deduzione, che compete ai soli fini delle imposte sui redditi e non anche dell'IRAP, dovrebbe essere calcolata sul costo di acquisto del bene comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e dell'IVA indetraibile. Questa una delle considerazioni formulate dalla circolare 1/2016 del Consorzio Studi e Ricerche fiscali del Gruppo Intesa-Sanpaolo, nell'ambito della quale viene commentata anche la disciplina dei "super-ammortamenti".

Nel determinare il costo del bene su cui calcolare l'agevolazione, secondo il documento in commento, occorre fare riferimento all'art. 110 del Tuir, comprendendo, quindi, gli oneri accessori di diretta imputazione (quali spese di trasporto, installazione e collaudo) nonché gli interessi passivi capitalizzati secondo corretti principi contabili.

Quanto all'IVA indetraibile, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 44/2009, nel costo del bene deve essere computata anche l'IVA totalmente indetraibile. Non andrebbe computata, quindi, l'IVA parzialmente indetraibile per effetto del pro rata previsto dall'art. 19 DPR 633/72.

IVA AL 4% SULLA PRIMA CASA DA CONCEDERE IN LEASING

Il comma 76 della legge di stabilità "tipizza" il contratto di locazione finanziaria per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, riconoscendo così ai privati la possibilità di finanziare anche l'acquisto o la costruzione della c.d. prima casa (o meglio, dell'abitazione principale) mediante il ricorso alla figura del *leasing*. La dichiarata finalità è quella di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto dell'abitazione di

residenza attraverso l'utilizzo dello strumento della locazione finanziaria quale innovativo canale di finanziamento rispetto all'ordinario strumento del mutuo ipotecario.

Rispetto a quest'ultimo finanziamento il *leasing* promette il vantaggio di poter ottenere un finanziamento in grado di coprire l'intero valore dell'abitazione; di modulare liberamente l'importo (e la periodicità) della rata della locazione finanziaria e del riscatto finale.

Svantaggi

L'utilizzatore:

- è tenuto a pagare i canoni anche in caso di mancata o ritardata consegna da parte del fornitore;
- non può invocare la garanzia per vizi nei confronti del concedente, né questi risponde dell'inadempimento dei soggetti con i quali ha contrattato l'acquisto o la costruzione dell'immobile in conformità alle indicazioni dell'utilizzatore stesso (il quale è comunque legittimato ad esercitare in nome proprio le azioni scaturenti dal contratto di fornitura, alla luce del collegamento negoziale che caratterizza il leasing);
- è responsabile per la perdita o deterioramento del bene anche se dovuti a causa a lui non imputabile, per cui dovrà corrispondere i canoni residui anche se ha cessato di godere del bene;

Vantaggi

I commi 79 e 80 disciplinano un meccanismo di sospensione del pagamento dei canoni a favore dell'utilizzatore, al verificarsi di determinati presupposti, e senza alcuna commissione o spesa d'istruttoria o richiesta di garanzie aggiuntive.

Più precisamente si prevede che, laddove l'utilizzatore, dopo la stipula del contratto di locazione finanziaria, incorra in determinate difficoltà legate alla cessazione del rapporto di lavoro subordinato o rientrante nel numero 3) dell'art. 409 del c.p.c. (non cagionata da risoluzione consensuale ovvero risoluzione per raggiunti limiti di età con diritto alla pensione di anzianità, da licenziamento per giusta causa o giustificato motivo o da dimissioni del lavoratore al di fuori dei casi di giusta causa), possa richiedere la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici, una sola volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo corrispondente a quello concesso per sospensione, per cui dopo

il periodo di sospensione il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originaria, a meno che le parti, addivenendo ad una rinegoziazione delle condizioni contrattuali, non si siano diversamente accordate.

Il comma 82 riconosce all'utilizzatore la possibilità di beneficiare di detrazioni fiscali in misura più conveniente rispetto a quanto previsto per i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, ove la detrazione è limitata ai soli interessi passivi e con un limite massimo di euro 4.000 annui.

La norma più precisamente rende deducibili a fini IRPEF, alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui, nella misura del 19 per cento i seguenti costi derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, e precisamente:

a) ove sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa:

- i canoni ed i relativi oneri accessori, per un importo non superiore ad euro 8.000;
- il costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore ad euro 20.000;

b) ove sostenuti da soggetti di età pari o superiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore ad euro 55.000 all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa

- i canoni ed i relativi oneri accessori, per un importo non superiore ad euro 4.000
- il costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore ad euro 10.000.

Per ulteriori approfondimenti si invita a contattare lo studio

f.to

dott.ssa Daniela Pavan

Fonti. Le informazioni sono state estratte da: Il Sole 24 ore, Eutekne.info, Altalex.com

