

2014

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

**DAL DEBUTTO DELLA IUC SUGLI
IMMOBILI AL RESTYLING
DELL'IMPOSTA DI REGISTRO.
FOCUS SULLE NOVITA' FISCALI**

Le attese sulla delega fiscale e i suoi decreti attuativi, su un fisco più attento alle esigenze di operatori e attività economiche si sono dovute scontrare col “solito” anno delle mille novità fiscali, delle modifiche continue e delle interpretazioni contrastanti.

Ciò malgrado, nella consapevolezza che formazione e dialogo sono gli ingredienti indispensabili per un sistema fiscale meno complesso e, quindi, più efficiente, cerchiamo di passare in rassegna i principali mutamenti con cui i professionisti e le imprese hanno cominciato e fare i conti.

Argomenti ampiamente discussi all'annuale convegno di Telefisco organizzato da Il Sole 24 Ore e che andiamo a sintetizzare.

TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI: TRIS DI IMPOSTE SUL MATTONE

La legge di stabilità per l'anno 2014, n. 147 del 27.12.2013, dedica quasi 100 commi alla fiscalità immobiliare locale che vede l'introduzione della nuova imposta **IUC** costituita da tre tributi distinti: l'IMU, la TARI e la TASI.

L'IMU nel 2014

La legge di stabilità elimina le parole “fino al 2013” dall'art. 13 DL. 201/2011.

[L'imposta quindi diventa definitiva dal 2014.](#)

Di fatto l'IMU futura sarà identica a quella applicata nel 2012, con l'eccezione che non è dovuta per l'abitazione principale (comprese le relative pertinenze, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A/1, A/8, A/9: per quest'ultime si applicherà l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale e la detrazione di 200 euro) e per i fabbricati rurali strumentali.

Il soggetto passivo è il titolare del diritto reale sull'immobile mentre [è irrilevante la costituzione del fondo patrimoniale.](#)

La TARI sui rifiuti

Essa ricalca le precedenti analoghe tasse rifiuti e ha come presupposto il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte in grado di produrre rifiuti urbani.

La tariffa è determinata dal Comune per anno solare; essa deve assicurare la copertura integrale dei costi di investimento, di raccolta e in genere dei costi relativi al servizio.

La TASI sui servizi

Ha come presupposto l'erogazione di servizi indivisibili comunali (illuminazione pubblica, manutenzione stradale, vigilanza urbana, eccetera).

Oggetto dell'imposta è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, le aree scoperte e quelle edificabili adibite a qualsiasi uso.

Sono escluse le aree comuni condominiali e i terreni agricoli.

In caso di immobili in leasing la TASI è dovuta dal locatario a far tempo dalla data di stipula del contratto e per l'intera durata.

Il detentore che utilizza l'immobile per meno di sei mesi beneficia dell'esenzione e la tassa è dovuta per intero dal titolare del diritto reale.

La base imponibile della TASI è quella prevista per l'applicazione dell' IMU e quindi il valore catastale per gli immobili e il valore venale di mercato per le aree fabbricabili

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI: RISCITTA L'IMPOSTA DI REGISTRO

Dal 1° gennaio 2014 è stata modificata in modo consistente la tassazione dei contratti che hanno per oggetto il trasferimento di beni immobili a titolo oneroso.

L'aliquota per l'acquisto della prima casa si è abbassata dal 3% al 2% (ma con un minimo di 1.000 euro).

Sono cambiati, inoltre, i requisiti "di lusso" in presenza dei quali l'agevolazione "prima casa" non è applicabile: fino al 31.12.2013 erano considerate "di lusso" le case aventi una

consistente superficie, a prescindere da qualsiasi altra loro caratteristica; dall'1.1.2014 sono considerate "di lusso" le sole unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli), a prescindere dalle loro specifiche caratteristiche.

Ogni altro trasferimento di immobili viene tassato:

- di regola, con l'aliquota del 9% (prima si spaziava dal 3% all'8%), anche qui con un minimo di 1.000 euro
- con l'aliquota del 12% (fermo il minimo dei 1.000 euro) se si tratta di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli Iap (imprenditori agricoli principali)
- con le imposte fisse di registro e ipotecaria (nel loro nuovo importo di 200 euro ciascuna), oltre all'1% di imposta catastale se si tratta di terreni agricoli acquistati da coltivatori diretti o Iap e dalle società agricole.

In tutti i casi in cui si applicano queste nuove aliquote del 2, del 9 e del 12%:

- le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella nuova misura di 50 euro cadauna; al di fuori di questo ambito, tutte le imposte fisse di 168 euro vigenti fino al 31.12.2013 sono state aumentate e oggi sono dovute nella nuova misura di 200 euro;
- si ha una completa esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali e dalle tasse ipotecarie che ordinariamente erano dovute nella misura di 320 euro complessivi

VERSAMENTI E DICHIARAZIONI: COMPENSAZIONI, ALTRA STRETTA

Esteso il visto di conformità

Una buona notizia – l'aumento da euro 516.456,90 a 700.000 del massimale annuo per le compensazioni "orizzontali" – e una di segno opposto e alquanto problematica, con [l'estensione del visto di conformità, come condizione per l'utilizzo in compensazione dei crediti di importo superiore ai 15.000 euro](#), risultanti dalla dichiarazioni delle imposte sui

redditi, delle ritenute alla fonte, delle imposte sostitutive sul reddito e dell'Irap. Il visto di conformità può essere rilasciato da un professionista iscritto nell'apposito elenco tenuto dalla direzione regionale delle Entrate o dal revisore che esercita il controllo legale dei conti sulla società.

La limitazione sui rimborsi

L'art. 1, c. 586, della legge di stabilità introduce una limitazione ai rimborsi automatici conseguenti all'utilizzo del modello 730.

La nuova disposizione blocca i rimborsi se la loro entità supera 4 mila euro, stabilendo però che l'unica causale di sospensione a breve del rimborso – che sarà erogato dall'Agenzia delle Entrate e non dal sostituto – è data dalla necessità di controllare in via preventiva, anche con documenti, la spettanza delle detrazioni per carichi di famiglia.

REDDITO D'IMPRESA

La rivalutazione dei beni d'impresa

A livello soggettivo potranno beneficiare della rivalutazione:

- le società di capitali e gli enti commerciali
- le società di persone commerciali, le imprese individuali e le stabili organizzazioni di soggetti non residenti
- gli enti non commerciali in relazione all'eventuale patrimonio destinato all'attività d'impresa.

Per i soggetti in contabilità semplificata la rivalutazione sarà possibile per i beni iscritti nel registro dei beni strumentali e acquistati entro la data del 31.12.2012.

La rivalutazione:

- dovrebbe essere ammessa per tutte le immobilizzazioni ammortizzabili e non (terreni), sia materiali sia immateriali;

- dovrebbe essere esclusa per li oneri pluriennali, l'avviamento, gli immobili merce, le rimanenze e i crediti.

Il criterio utilizzato dovrà essere adottato con riferimento a tutti i beni che appartengono alla medesima categoria omogenea.

Dal tenore letterale delle norma non è del tutto chiaro se la rivalutazione potrà essere effettuata soltanto ai fini civilistici, oppure se sarà obbligatorio passare attraverso il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti a bilancio.

Per quanto riguarda l'efficacia ai fini fiscali, la norma prevede che venga pagata un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap con aliquota pari al 16% (beni ammortizzabili) ovvero del 12% (beni non ammortizzabili). L'imposta dovrà essere versata in tre rate di pari importo senza interessi.

[La rivalutazione avrà efficacia fiscale a partire dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la stessa è stata eseguita \(ovvero nel periodo d'imposta 2016\).](#)

I contratti di leasing

La legge 147/2013 ha introdotto alcune rilevanti modifiche riguardanti la durata dei contratti di leasing ai fini fiscali.

[La nuova situazione, che si applica per i contratti stipulati dal 1^ gennaio 2014,](#) è la seguente:

- per le imprese la durata minima per i contratti riguardanti i beni mobili viene ridotta dai 2/3 del periodo d'ammortamento a 1/2 del medesimo periodo. Per gli immobili vi è una semplificazione in quanto si passa da una durata minima del contratto pari a 2/3 del periodo d'ammortamento, con un minimo di 11 anni e un massimo di 18, a un periodo di 12 anni;
- per i professionisti cambiano solo le regole dei leasing immobiliari che devono avere una durata minima di 12 anni mentre restano invariate le altre disposizioni.

Queste modifiche sommate all'eliminazione della condizione di durata minima (Dl 16 del 2012) consentono una deduzione accelerata del costo del bene che può risultare davvero interessante.

Con riferimento alla decorrenza delle nuove disposizioni si ricorda che Assilea con la circolare 2/2014 del 9 gennaio scorso ha osservato che una eventuale novazione di un contratto di leasing, originariamente stipulato prima dell'entrata in vigore della legge di stabilità 2014, che dovesse avvenire successivamente al 1° gennaio 2014 determina la stipula di un nuovo contratto che potrà soggiacere alla nuova e più favorevole disciplina.

E' bene ricordare però che la Cassazione ha indicato particolari criteri che devono essere rispettati perché si possa parlare di novazione di un contratto; è necessario che l'obbligazione originaria venga sostituita con una nuova obbligazione con oggetto diverso ovvero con controparti diverse e deve risultare in modo evidente il così detto "animus novandi" cioè la volontà di estinguere l'obbligazione precedente.

ACCERTAMENTO: REDDITOMETRO AL RESTYLING

Il provvedimento del Garante della Privacy del 21 novembre 2013 sul redditometro ha prescritto all'Agenzia delle Entrate di [tenere conto esclusivamente delle spese certe, delle spese per elementi certi e del fitto figurativo nella determinazione sintetica del reddito del contribuente.](#)

In sostanza, [il Garante esclude che le Entrate possano applicare i valori Istat.](#)

In questo modo l'azione dell'amministrazione deve sostanzialmente risultare fondata sul contenuto dell'accertamento sintetico cosiddetto "puro", basato sulle spese effettive del contribuente e sugli incrementi patrimoniali, ai quali valori si potrà sommare, in taluni casi, [il valore del fitto figurativo, il quale assume rilevanza quando il contribuente detiene un'abitazione che non è di sua proprietà, non è in locazione e non è data in uso gratuito da un familiare.](#)

La norma stabilisce che l'ufficio ha l'obbligo di convocare il contribuente per fornire dati e notizie utili ai fini dell'accertamento.

Solo successivamente, l'ufficio ha l'obbligo di attivare il contraddittorio da accertamento con adesione. Nel caso infine non si giunga nell'adesione ad un "accordo", l'ufficio emetterà l'atto di accertamento vero e proprio.

La circolare 24/E/2013 ha considerato il primo invito a fornire tra quelli rientranti nell'art. 32 Dpr 600/73. Da qui [la possibile applicazione di sanzioni se il contribuente non si presenta o presenta dati e notizie incomplete](#) (penalità da 258 a 2.065 euro) così come potrebbe prospettarsi la preclusione a produrre i documenti e gli atti nella fasi successive.

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