

——norme già in vigore——

1. Cedolare affitti dal 19 al 15% e canoni concordati Morciano e S.Giovanni in M.
2. Durc validità 120 gg. Dal 21/08/2013
3. Assunzione dipendenti con "Voucher"
4. Equitalia: rateizzazioni (120 rate e pi-gnoramenti)

Legge di stabilità 2014 e Decreto del fare n.98/13 ——norme di interesse tributario——

1. Nuove imposte sui trasferimenti
2. Monitoraggio conti correnti, depositi e finanziamento soci

3. Service tax, tasi ed Imu per il 2014 (un groviglio di imposte sugli immobili ancora da definire)

APPROFONDIMENTO:——

- Risparmio energetico e recupero edilizio anche per il 2014

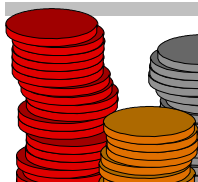
——VARIE FLASH——

- Rivalutazione beni d'impresa
- Soppressione Srl a capitale ridotto

ACCONTI NOVEMBRE D.L. 76/2013 ——aumento dell'1% ——→ in allegato——→

Studio Tenti Rag.-
Mauro
Notiziario
Numero 28•Ed..1
Novembre 2013

La Gazzetta



IMPORTANTI NOVITA' FISCALI 2014

Le maggiori novità in campo fiscale sono state introdotte prima dal Decreto del Fare n.98/2013 e verranno integrate dal Disegno di Legge (Stabilità 2014) che tutt'ora sembra in via di approvazione definitiva. Oltre alle predette leggi cardine ed alle norme collegate, veniamo a segnalarVi nella presente edizione altre norme di carattere generale che modificano in parte l'ordinamento fiscale attuale. Vi chiediamo di leggere immanca-bilmente i trafiletti ed i (P.S.) di presentazione della presente pubblicazione, posti sull'ultima pagina, non-ché gli argomenti trattati, elencati nell'Introduzione

——Norme già in vigore e Disegno Legge di Stabilità per il 2014 con Decreto del fare——

——norme di interesse tributario——

——Norme già in vigore——
Cedolare affitti dal 19 al 15% e canoni concordati Morciano e S.Giovanni

Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per le locazioni ad uso abitativo a canone concordato.

L'art. 4 co. 1 del DL 102/2013 (rimasto invariato dopo la sua conversione) dispone la riduzione dell'aliquota della cedolare secca per i ca-

noni derivanti dalla locazione di abitazioni a canone "concordato".

In particolare, viene ridotta l'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, che scenderà dal 19% al 15%.

La nuova norma, per espressa previsione del co. 2 del medesimo art. 4, trova applicazione "a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013".

Morciano di R. e S.Giovanni

In applicazione delle nuove disposizioni sulla cedolare secca si rammenta che i Comuni di cui sopra hanno siglato un Accordo territoriale con le associazioni di categoria, in data 22/06/2005 per effetto del quale la zona dei predetti comuni è stata suddivisa in due fasce di oscillazione minima e massima sulla base di 9 (nove) elementi oggettivi: (presenza di autorimessa, area verde, impianto di riscaldamento centrale o autonomo, ecc.) come da allegato "B" dell'accordo sottoscritto. In presenza di almeno 5 (cinque) dei predetti elementi, l'appartamento apparterrà alla fascia massima altrimenti a quella minima.

Una volta determinata la fascia di appartenenza dell'appartamento bisognerà stabilire il "canone Mensile per mq. di superficie" di cui all'allegato "A", pertanto le parti dovranno pattuire un canone ricompreso nella forbice dei prezzi minimi e massimi indicati per ogni fascia. Si sottolinea il fatto che la superficie dovrà essere indicata dalle parti e calcolata in base alle modalità previste dall'art.13 comma 1 lettere da a) ad e) della legge 13/07/1978 n. 392 con una tolleranza del 5%.

La durata dei contratti a canone concordato potrà essere stabilita in base alle disposizioni della Legge 431/98 che stabilisce la durata di 3 (tre) anni prorogabili per successivi 2 (anni). I Valori minimi e massimi delle fasce omogenee e di conseguenza i canoni determinati dovranno intendersi aggiornati annualmente in base alle variazioni Istat e quindi le tabelle allegate dovranno essere rivalutate dal 2005 alla data di utilizzo.

Considerazioni finali

In riferimento alla riduzione dell'aliquota, l'opzione alla cedolare secca nella possibilità di applicare il canone concordato è sicuramente conveniente ma tale applicazione deve es-

sere verificata con i parametri dell'accordo territoriale (se il canone pattuito rientra o meno come canone concordato). Dopo una prima analisi possiamo sostenere che gli appartamenti di una certa dimensione (mq. 80/100) rientrano quasi tutti nei parametri per i territori dei due comuni e quindi Vi consigliamo di prenderlo in considerazione chiedendo eventualmente maggiori dettagli allo Studio mittente.

Durc validità 120 gg. Dal 21/08/13

La legge di conversione 98/2013 del Dl 69/2013 ha definitivamente fissato la validità del Durc (documento di regolarità contributiva) **a 120 gg. dalla data del rilascio contro i 90 precedentemente in vigore.**

Si ricorda che il Durc viene richiesto: nelle gare d'appalto, ad ogni pagamento di Sal o di saldo finale, mentre non è più richiesto in caso di lavori privati di manutenzione edile realizzati senza ricorso a imprese o in economia. Sempre con decorrenza 21/08/2013 il suo recapito non sarà più per posta presso la sede del richiedente ma avverrà a mezzo PEC, vi consigliamo quindi una consultazione almeno settimanale della stessa.

Assunzione dipendenti con Voucher

Il decreto 76/2013 convertito in legge 99/2013 apre definitivamente le porte del **"lavoro retribuito con i voucher"** alle imprese e professionisti per gestire i rapporti di piccola entità anche in alternativa a formule contrattuali più tradizionali come il contratto a termine.

Infatti l'art. 70 del D.lgs 276/2013 non prevede più la natura meramente occasionale della prestazione ma stabilisce come unica condizione che il valore economico della prestazione non possa superare i due-mila euro netti all'anno per ciascun lavoratore (2.666,66 considerato il controvalore dei buoni).

Pertanto nell'esigenza di avere personale per limitati periodi e per mo-

diche somme, gli stessi potranno essere retribuiti con la concessione dei predetti "Voucher" che comporteranno la preventiva registrazione dell'azienda presso l'Inps e la registrazione del lavoratore (fasi curate interamente dal ns. Ufficio paghe), dopo di che si potranno acquistare in tabaccheria o all'Ufficio Postale i Voucher che dovranno essere anch'essi scaricati e consegnati al lavoratore.

Si ricorda che la **dichiarazione di inizio rapporto lavorativo** deve essere fatta il giorno precedente od al massimo lo stesso giorno prima comunque che il lavoratore inizi la propria prestazione.

Equitalia: nuove rateizzazioni e pignoramenti

In pendenza di una rateazione del ruolo, se il debitore riceve un'altra cartella e ne vuole chiedere la rateazione, questa sarà concessa anche se alcune rate della prima dilazione non sono state pagate, a condizione, ovviamente, che la prima dilazione non sia decaduta per mancato versamento di otto rate complessive. Sarà questo con ogni probabilità il comportamento che terranno gli agenti della riscossione di Equitalia.

Con il decreto del fare si è provveduto a modificare la disciplina delle rateazioni delle cartelle di pagamento, in senso più favorevole al contribuente. In particolare, mentre in precedenza il debitore decadeva dalla rateazione in caso di mancato pagamento di due rate consecutive, oggi la condizione in esame si realizza se non si versano complessivamente otto rate, anche non consecutive.

È stato inoltre previsto l'allungamento del periodo massimo di dilazione **da 72 a 120 rate mensili**, qualora il debitore possa dimostrare una situazione di difficoltà derivante dalla congiuntura economica

Altra significativa novità, sempre a favore del contribuente, riguarda l'impignorabilità della prima casa di abitazione, infatti con la vecchia normativa tutti gli immobili erano

pignorabili, alla sola condizione che l'importo a ruolo fosse almeno pari a 20mila euro. Ora invece l'abitazione non di lusso (comprese le relative pertinenze) in cui il debitore risiede anagraficamente non è mai pignorabile, a condizione che si tratti dell'unico immobile posseduto. Quando l'esproprio è invece ammesso, il debito a ruolo deve essere pari almeno a 120.000 euro e devono inoltre essere decorsi almeno sei mesi dall'iscrizione di ipoteca.

Sempre in tema di pignoramenti ed espropriazioni, si segnala che viene prevista anche l'impignorabilità dei mezzi di produzione indispensabili all'azienda, compresi auto e moto se strumentali all'imprenditore o al professionista. Sarà sempre possibile in ogni caso bloccare i mezzi del debitore se iscritti in pubblici registri attraverso il fermo amministrativo, a meno che il debitore non riesca a dimostrare che il bene è strumentale all'attività con l'esibizione del "Libro Beni Ammortizzabili".

Nuove imposte sui trasferimenti immobiliari

Dal 2014 le cessioni di azienda risulteranno in taluni casi più convenienti: infatti, laddove nell'attivo trasferito fossero inclusi immobili, questi saranno assoggettati alla sola imposta di registro proporzionale che sarà del 9% rispetto all'attuale 7% ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (50 euro) contro le attuali proporzionali rispettivamente del 2% e 1%.

Rispetto all'attuale regime quindi, a fronte di un incremento dell'imposta di registro (la cui base imponibile è determinata sempre "al netto" delle eventuali passività trasferite) c'è un sostanziale azzeramento delle altre imposte indirette (ipotecaria e catastale), che invece oggi (e fino al 31 dicembre) sono applicate in misura proporzionale (complessivamente 3%).

Scende dell'1% anche l'imposta di registro agevolata in caso di acquisto della prima casa, che passa dall'attuale 3% al 2%, con imposte ipote-

carie e catastali fisse a 50 euro contro gli attuali 168 euro. Un esempio potrà chiarire meglio il beneficio in caso di acquisto prima casa con l'applicazione del prezzo-valore con la nuova disciplina:

- valore catastale: € 200.000

- registro 2% = € 4.000

- ipotecarie: fisse € 50

- catastali: fisse € 50

Tot.: € 4.100,00

Normativa vigente fino 31/12/13:

- valore catastale: € 200.000

- registro 3% = € 6.000

- ipotecarie: fissa € 168

- catastali: fissa € 168

Tot.: € 6.336,00

Si segnala l'aumento di tutte le imposte fisse dagli attuali € 168 ad € 200 con decorrenza 01/01/2014, mentre l'imposta di bollo è già aumentata da € 1,81 a € 2,00 e quella da € 14,62 ad € 16,00 (marche da bollo).

Monitoraggio fiscale sui conti correnti, depositi e finanziamento soci

Entro il 31 ottobre le banche e gli altri operatori del settore finanziario dovranno comunicare all'anagrafe tributaria tutti i dati rilevati ai rapporti instaurati con la propria clientela. Conti correnti, dossier titoli, certificati di deposito, carte di credito e debito, ma non solo, diventeranno "trasparenti" per il Fisco italiano che per contrastare le frodi a danno dell'Erario avrà così a disposizione il database più ricco e completo al mondo.

Oltre ai conti correnti, nel censimento fiscale saranno inclusi, tra l'altro, i conti deposito titoli, le gestioni patrimoniali, i rapporti fiduciari (legge 1966/39), le carte di credito/debito, il numero delle operazioni extra-conto, i certificati di deposito, i buoni fruttiferi, i contratti derivati e perfino gli acquisti o le vendite di oro e metalli preziosi. Per un conto corrente aperto presso una propria filiale, ad esempio, la banca dovrà comunicare tutti i dati identificativi del rapporto, compreso il cosiddetto "codice univoco", riferito

al soggetto persona fisica o alla società che ne ha la disponibilità e a tutti i cointestatari (nel caso di intestazione a più soggetti), nonché i dati relativi al saldo iniziale al 1° gennaio e al saldo finale al 31 dicembre. Inoltre, andranno indicati gli importi totali delle movimentazioni effettuate nei 12 mesi, distinte tra dare e avere. In altre parole, dovranno essere specificati l'importo totale degli accrediti e degli addebiti dell'anno.

Per le cassette di sicurezza occorrerà segnalare, ad esempio, quante volte il titolare vi avrà avuto accesso. Non confluiranno, al contrario, nell'archivio dei rapporti finanziari saldi e movimenti collegati a finanziamenti, crediti, garanzie e fondi pensione.

Sempre in ottica di monitoraggio e acquisizione dati, si segnala l'imminente invio entro il 31/01/2014 di tutte le operazioni di valore pari o superiore a 3.600€ effettuate anche da privati (spesometro) nonché i beni dell'azienda concessi in godimento ai soci, come ad esempio le auto. Particolare attenzione viene posta sui finanziamenti concessi da persone fisiche soci o familiari dell'imprenditore a favore di imprese per importi che eccedono i 3.600€ per ogni singolo rapporto di finanziamento

Service tax, Tasi ed Imu per il 2014 (un groviglio di imposte sugli immobili ancora da definire)

Si pagherà di più o di meno ???

E' la domanda che si stanno facendo tutti i proprietari di immobili dopo che il Consiglio dei Ministri ha emanato le regole della "Service tax" da introdurre nella legge di stabilità per il 2014.

Ma purtroppo la risposta non c'è consentito saperla ne ora ne nell'immediato futuro in quanto il prelievo fiscale complessivo potrà essere definito solamente quanto i vari Sindaci dei comuni avranno deliberato come fissare l'aliquota corrispondente ad ogni tributo i quali saranno:

- Tari sui rifiuti
- Tasi sui Servizi
- Imu che continuerà ad essere applicata su tutti gli immobili diversi dalla prima casa.

Infatti, l'aliquota base della "Tasi" è pari al 0,1 per cento ma i comuni potranno alzarla per ragioni di gettito anche in relazione alla tipologia di immobile. L'unica salvaguardia introdotta dal Governo è che la somma delle due imposte (Imu sugli immobili soggetti) e "tasi" non potrà superare il livello massimo dell'Imu 2013 maggiorato di uno 0,1% e quindi pari al 1.16% totale.

La "Tasi" verrà calcolata sul valore catastale dell'immobile.

Inoltre la Tari sarà sostituita dalla "Tarip" e sarà il nuovo tributo rifiuti per il 2014, strutturata con una tariffa commisurata all'effettiva quantità di rifiuti prodotta.

La nota dolente che comunque farà alzare il prelievo rispetto all'Imu 2013 è l'eliminazione della maggiore detrazione di Euro 50 per ogni figlio.

Conclusioni e criticità

Come già detto fino a che i comuni non avranno determinato le proprie aliquote non sarà possibile stabilire il nuovo costo ma è difficile poter pensare che i Comuni riescano a mantenere le aliquote base od anche chi lo farà probabilmente eliminerà le detrazioni che sin'ora erano concesse per determinate realtà (comodati a familiari, immobili di ultra 62 anni ecc). Inoltre la "Tasi" rischia di gravare pesantemente soprattutto sulle case a basso valore. Ancora più penalizzate potrebbero essere le case tenute a disposizione o sfitte le quali oltre al mix Imu-Tasi saranno colpite quasi sicuramente anche dal ritorno dell'Irpef.

Mentre è certo che in caso di immobile affittato, la "Tasi" sarà pagata in quota anche dall'inquilino dal 10 al 30% a seconda di che cosa decideranno i Comuni.

Unica nota positiva sembra l'introduzione dal 2014 della parziale deducibilità pari al 20% dell'Imu sugli

Immobili strumentali (capannoni ed alberghi).

APPROFONDIMENTO

Risparmio energetico e recupero edilizio: bonus prorogati anche per il 2014

La detrazione Irpef ed Ires del 55% (ora del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013) sugli interventi per il risparmio energetico degli edifici scadebbe il 31 dicembre 2013, ma il disegno di legge di stabilità 2014 prevede la sua proroga fino al 31 dicembre 2014 con la percentuale del 65% e per tutto il 2015 con la percentuale ridotta del 50 per cento. Per individuare la misura del bonus da utilizzare (55-65-50%) vale la data in cui la spesa viene sostenuta, cioè, pagate per i privati o di competenza per le imprese.

Per gli interventi sul risparmio energetico le variazioni delle percentuali di detrazione dal 55% al 65% (dal 6 giugno 2013) e successivamente al 50% (per il 2015) non incidono sull'importo massimo della detrazione spettante, ma variano la spesa massima agevolabile.

Per gli interventi sul recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni e restauro e risanamento conservativo), l'aumento della detrazione Irpef dal 36% al 50% (con limite di spesa passato da 48.000 euro a 96.000 euro, per singola unità immobiliare), in vigore per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012, scadebbe il prossimo 31 dicembre 2013, ma la legge di stabilità 2014, prevede ora la sua proroga fino al 31 dicembre 2014 (tranne che per l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati). Successivamente non si ritornerà subito alla percentuale a regime del 36%, ma si applicherà il 40% per tutto il 2015.

Solo in abbinamento alla ristrutturazione edilizia spetta anche la detrazione del 50% del costo di acquisto

dei mobili e dei grandi elettrodomestici, destinati ad arredare il fabbricato ristrutturato, che è stata prorogata fino alla fine del 2014 dalla legge di stabilità 2014. **Va prestata attenzione al fatto che quest'anno la detrazione Irpef del 50% sugli arredi e gli elettrodomestici è possibile solo se spetta la detrazione del 50%** per uno qualsiasi dei lavori dell'articolo 16-bis, Tuir, pagati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013 (non fino al 2015), mentre per l'acquisto (pagamento) degli arredi nel 2014 si beneficerà dell'incentivo Irpef del 50% sui mobili e gli elettrodomestici ma solo se in abbinata spetta la detrazione del 50% o del 40%, con pagamenti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015. Il tetto di spesa massimo per agevolazioni di elettrodomestici è fissato ad euro 10.000 e per poter usufruire di tale riduzione irpef, non sono necessari interventi di grande entità, ma sono sufficienti anche piccole manutenzioni come sostituzione di serrature e installazioni di recinzioni. Non godono di tale beneficio i complementi d'arredo come lampade e soprammobili. I grandi elettrodomestici invece devono rispettare la classe energetica A+ se vogliono rientrare nel beneficio. Sono esclusi televisori, aspirapolveri e computer.

Affinché sia validamente riconosciuto il bonus fiscale, oltre al pagamento tramite bonifico, è necessario indicare nel corpo della fattura la seguente dicitura: ***"acquisto di mobili/elettrodomestici con detrazione al 50% art.16-bis del Tuir"*** con il codice fiscale del beneficiario e la P.Iva del venditore

-----VARIE FLASCH-----

Rivalutazione beni d'impresa

Il disegno di legge della Finanziaria 2014 ripropone nuovamente la possibilità di rivalutare i beni d'impresa tranne i beni merce delle immobilizzazioni ed è subordinata al pagamento di un'imposta del 16%. Potrà essere adottata come in passato da tutti i

soggetti sia in contabilità ordinaria che semplificata ed avrà valenza fiscale dal terzo anno successivo a quello in cui è stata effettuata. (2016 per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare). La riserva di Rivalutazione potrà essere utilizzata per la copertura di perdite od affrancata versando un' imposta sostitutiva del 10%.

Chiunque ritenesse di avere in bilancio cespiti/attrezzature con valori residui troppo bassi rispetto al valore di mercato, potrà richiedere, se non riesce personalmente a reperire il Gazzettino n. 11 del Maggio 2004 dove è stato trattato ampiamente il predetto argomento che viene ora riproposto.

Soppressione Srl a Capitale ridotto

Il DL 76/2013 ha previsto importanti modifiche alla disciplina delle nuove:

- srl semplificate, con la soppressione del limite di età di 35 anni per la costituzione delle stesse;
- srl a capitale ridotto, con la soppressione di tale tipologia societaria.

Per quanto riguarda ora le Srl ordinarie il provvedimento è intervenuto nell'ambito della disciplina codicistica generale delle srl ordinarie mediante:

- l'introduzione della possibilità di costituire srl con capitale anche inferiore a 10.000,00 euro ma almeno pari a 1,00 euro (con una disciplina ad hoc nell'ambito dei conferimenti e di riserva legale);
- la prescrizione dell'obbligo di versamento iniziale dei conferimenti in denaro, in sede di sottoscrizione dell'atto costitutivo, all'organo amministrativo (e non più presso una banca).

Si segnala che, in caso di capitale sociale inferiore a 10.000,00 euro, i conferimenti devono farsi in denaro e devono essere versati per intero alle persone cui è affidata l'amministrazione, la quale potrà essere svolta anche da non soci. La somma da dedurre dagli utili netti risultanti dal bilancio regolarmente approvato, per formare la riserva legale (art. [2430 c.c.](#)) deve essere almeno pari a un quinto degli stessi, fino a che la riserva non abbia raggiunto, insieme al capitale, l'ammontare di 10.000,00 euro. La riserva così formata può essere utilizzata solo per imputazione a capitale e per copertura di eventuali perdite. La riserva deve essere reintegrata se viene diminuita per qualsiasi ragione. L'atto costitutivo e/o lo statuto dovranno essere obbligatoriamente quelli previsti dai modelli standard senza possibilità di modifiche. Questo vincolo comunque riduce notevolmente i costi di costituzione (Notaio).



Certi di avervi fatto cosa gradita, capiamo comunque che la sintesi di quelle che sono state le più importanti novità introdotte nel nostro sistema giuridico/fiscale possano sembrare troppo pesanti, ed è anche per questo che abbiamo deciso di elencarvi gli argomenti trattati nel sopra riportato sommario, che sarà l'impostazione grafica mantenuta anche in tutti i successivi notiziari.

Ci permettiamo di darvi qualche consiglio sull'utilizzo della presente fonte di informazione: chiunque ritenga di non voler leggere per esteso il contenuto di questo notiziario, potrà consultare velocemente il sommario che su ogni numero verrà introdotto in prima pagina e da qui potrà agevolmente individuare se sul numero in questione verranno trattati argomenti di interesse specifico.

Tutto lo "staff" dello Studio, rimane a vostra completa disposizione per ogni qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento sugli argomenti trattati, nonché vi chiediamo di esporre la vostra opinione su questa nuova iniziativa.

P.S.

Gli argomenti di interesse specifico difficilmente potranno essere proposti individualmente ad ognuno di voi, (esempio: Rivalutazione beni, Voucher, recupero edilizio, cessazioni d'azienda, ecc.) quindi siete pregati di chiedere informazioni o di segnalare allo Studio le casistiche personali che vorrete applicare e/o approfondire.

**Cordiali Saluti
Tenti Rag. Mauro
Dott. Michele Tenti
e il personale dello studio**