

Dott. Marco Baccani
Dott. Salvatore Fiorenza
Dott. Ferdinando Ramponi
Dott. Massimo Rho

Dott. Federico Baccani
Dott. Filippo Ramponi
Dott. Stefano Ramponi
Dott. Gianni Spagarino
Dott.ssa Cristina Torri

20121 Milano
Piazza Cavour, 3
Tel. (+39) 02 764214.1
Fax (+39) 02 764214.61

C.F./P.IVA 04420200968
studiobaccani@stbac.net
www.baccanieassociati.it

Ai Gentili Clienti
Loro sedi

Milano, 7 febbraio 2014

CIRCOLARE N. 1/2014

LE PRINCIPALI NOVITÀ DEL 2014

- Tassazione indiretta nel trasferimento degli immobili (pag. 2)
- Visto di conformità per la compensazione dei crediti per imposte dirette e IRAP (pag. 3)
- Obbligo di POS per imprese e professionisti (pag. 3)
- Modifica del tasso di interesse legale (pag. 4)
- Prorogate le detrazioni del 65% per il risparmio energetico e del 50% per le ristrutturazioni edilizie (pag. 4)
- Riapertura dei termini per rideterminare il valore di terreni e partecipazioni (pag. 5)
- La rivalutazione dei beni delle imprese (pag. 6)
- Sanatoria per le somme iscritte a ruolo (pag. 9)
- Pagamento canoni di affitto di unità abitative (pag. 9)
- Modifiche varie alla determinazione del reddito di impresa (pag. 10)
- Novità IRPEF per le persone fisiche (pag. 10)
- IUC - Imposta Unica Comunale (pag. 11)

TASSAZIONE INDIRETTA NEL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Dal 1 gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili: si tratta di modifiche generalmente positive per i contribuenti (visto che scende il prelievo complessivo in tali trasferimenti) ma sono state eliminate molte agevolazioni che sino allo scorso 31.12.2013 erano applicabili.

Le modifiche

Le modifiche introdotte sono le seguenti:

- l'imposta di registro sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%, andando a sostituire le precedenti aliquote diversificate del 7% (applicabile ai trasferimenti di fabbricati), 8% (terreni edificabili) e 15% (terreni agricoli);
- per i terreni agricoli acquisiti da soggetti diversi da Coltivatori Diretti e Imprenditori Agricoli Professionali l'aliquota è fissata al 12%;
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad €1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di €50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- per le cessioni assoggettate ad Iva l'imposta di registro e le imposte ipocatastali dovute in misura fissa sono aumentate da €168 a €200;

Le situazioni specifiche

Acquisto di immobile "prima casa" da un privato o da impresa che cede esente		
	fino al 31/12/2013	dal 1/1/2014
imposta di registro	3%	2%
imposta ipotecaria	€168	€50
imposta catastale	€168	€50

Acquisto di immobile a uso abitativo non “prima casa” da un privato o da impresa che cede esente		
	fino al 31/12/2013	dal 1/1/2014
imposta di registro	7%	9%
imposta ipotecaria	2%	€50
imposta catastale	1%	€50

Resta invece invariata la disciplina delle **cessioni di immobili assoggettate ad Iva**, salvo per il fatto che per tali atti l’imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da €168 ad €200.

VISTO DI CONFORMITÀ PER LA COMPENSAZIONE DEI CREDITI PER IMPOSTE DIRETTE E IRAP

A decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013, i contribuenti che utilizzano in compensazione i crediti relativi alle imposte sui redditi (Ires e Irpef) e alle relative addizionali, alle ritenute alla fonte di cui all’art.3 DPR n.602/73, alle imposte sostitutive delle imposte sul reddito e all’imposta regionale sulle attività produttive, con altre imposte o contributi (compensazione orizzontale) **per importi superiori a €15.000** annui, **hanno l’obbligo di richiedere l’apposizione del visto di conformità**, relativamente alle singole dichiarazioni dalle quali emerge il credito.

In alternativa la dichiarazione è sottoscritta dall’organo di controllo contabile, ove esistente. Sono previste sanzioni per l’infedele attestazione dell’esecuzione dei controlli.

Il limite di 15.000,00 Euro è riferito alla singola tipologia di crediti emergenti dalla dichiarazione.

Il credito può essere utilizzato, a partire dal 1 gennaio 2014, nell’ipotesi in cui il contribuente sia in grado di prevedere l’ammontare del credito, senza alcuna “autorizzazione preventiva” (invio dichiarazione dei redditi con visto di conformità), ma qualora nel corso del 2014 l’ammontare dell’utilizzo superi i 15.000 euro, la dichiarazione dalla quale scaturisce il credito, da presentare nei consueti termini, dovrà essere munita di visto di conformità.

Per completezza si ricorda che, a decorrere dall’anno 2014, il limite di utilizzo dei crediti fiscali in compensazione è aumentato da **Euro 516.456,90 a Euro 700.000,00**.

OBBLIGO DI POS PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

L’articolo 15, commi 4 e 5 D.L. n.179/12, ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2014, i soggetti che effettuano l’attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito.

I soggetti che effettuano l’attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, avranno tempo fino al 28 marzo 2014 per adeguarsi all’obbligo di accettare pagamenti effettuati attraverso carte di debito.

L'obbligo citato dovrebbe applicarsi a tutti i pagamenti di importo superiore a €30,00, disposti a favore dei soggetti, rientranti nella definizione di "esercente" (beneficiario, impresa o professionista, di un pagamento abilitato all'accettazione di carte di pagamento anche attraverso canali telematici), per l'acquisto di prodotti o per la prestazione di servizi.

È stato, però, approvato un emendamento al Disegno di Legge di conversione del Decreto "Milleproroghe" che **dovrebbe differire al 30 giugno 2014 il termine per adeguarsi all'obbligo.** Quanto all'aspetto sanzionatorio si evidenzia che non esiste al momento una sanzione per chi non fosse in grado di provvedere all'installazione degli strumenti di pagamento in tempi utili.

MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE LEGALE

A decorrere dal 1° gennaio 2014, la misura del tasso legale di interesse è scesa dal 2,5% all'1%, per effetto del Decreto Ministeriale del 12.12.13, pubblicato nella G.U. n.292 del 13 dicembre 2013.

E' bene rammentare che la nuova misura del tasso di interesse interesserà tutti i crediti certi, liquidi ed esigibili per i quali le parti non abbiano disposto diversamente o in relazioni ai quali non si applichi il disposto del D.Lgs. n.231/02 in tema di interessi di mora.

PROROGATE LE DETRAZIONI DEL 65% PER IL RISPARMIO ENERGETICO E DEL 50% PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

La proroga della detrazione Irpef del 50% e il "bonus arredi"

La detrazione Irpef del 50%, in 10 rate annuali di pari importo, nel limite di spesa di €96.000 per singola unità immobiliare residenziale (e relative pertinenze) è stata prorogata fino alle spese sostenute e pagate entro il prossimo 31 dicembre 2014.

Possono fruire della detrazione Irpef del 50% i possessori o i detentori di immobili residenziali, principalmente per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari residenziali quanto su parti comuni di edifici residenziali, nonché sulle relative pertinenze.

A decorrere dal 6 giugno 2013 e fino al 31 dicembre 2014 è stata introdotta una nuova disposizione di legge che ha previsto che anche per l'acquisto di arredi fissi, mobili e grandi elettrodomestici (rientranti nella categoria A+ ovvero A per i forni) destinati all'immobile abitativo già oggetto di intervento di recupero edilizio, nel limite di spesa di €10.000 (aggiuntivo rispetto al limite di €96.000 per l'intervento di recupero) è fruibile una detrazione Irpef del 50% del costo sostenuto.

Possono costituire valido presupposto per la fruizione della detrazione aggiuntiva sull'acquisto di arredi, mobili ed elettrodomestici sia l'effettuazione di interventi edilizi su singole unità immobiliari residenziali che su parti comuni di edifici residenziali di cui all'art.1117 c.c., purché in funzione degli acquisti dei beni agevolati finalizzati all'arredo, rispettivamente, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni (a esempio, guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.).

La proroga delle detrazioni Irpef/Ires del 65%

La detrazione Irpef/Ires del 65%, in 10 rate annuali di pari importo, per le spese di riqualificazione energetica degli edifici è stata prorogata fino alle spese sostenute e pagate entro il prossimo 31 dicembre 2014.

La detrazione del 65% interessa sia i soggetti privati sia i titolari di reddito di impresa, non essendo previste esclusioni oggettive per quanto riguarda la tipologia di immobile (siano essi abitativi, commerciali o industriali) oggetto di intervento né di tipo soggettivo.

La detrazione è fruibile fino al maggiore termine del 30 giugno 2015 nel solo caso di interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali.

Tabella riepilogativa

Intervento	Agevolazione	Scadenza	Note
Ristrutturazione edilizia	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di € 96.000	31 dicembre 2014	Dal 1° gennaio 2015 la misura della detrazione diverrà del 40%
Bonus arredi	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di € 10.000	31 dicembre 2014	Fruibile solo se già effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio in data successiva al 25 giugno 2012
Riqualificazione energetica	Detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali di pari importo	31 dicembre 2014 (per i condomini fino al 30 giugno 2015)	Dal 1° gennaio 2015 la misura della detrazione diverrà del 50% (per i condomini dal 1° luglio 2015)

RIAPERTURA DEI TERMINI PER RIDETERMINARE IL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

La Legge di Stabilità 2014 ha previsto la riapertura dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'art.5 Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia

Le caratteristiche del provvedimento

E' possibile affrancare le plusvalenze latenti nei valori di questi beni, corrispondendo un'imposta sostitutiva di quella ordinaria, così generando un carico tributario anche molto ridotto rispetto a quello che si avrebbe operando normalmente.

Con il nuovo provvedimento la rivalutazione può essere eseguita se i beni sono posseduti alla data del 1° gennaio 2014 e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2014, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

In sintesi, le date che ritmano la nuova rivalutazione sono le seguenti:

Possesso	Redazione perizia		
01.01.2014	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
	Versamento imposta (1° rata)	Versamento 2° rata	Versamento 3° rata

Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

L'imposta sostitutiva deve essere applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del 1° gennaio 2014, e, in particolare, l'aliquota dell'imposta varia come segue:

- **4% per i terreni agricoli e le aree edificabili;**
- **4% per le partecipazioni qualificate;**
- **2% per le partecipazioni non qualificate.**

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2014, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni.

Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2014.

Per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la sua redazione è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

Lo scomputo di quanto pagato nelle precedenti rivalutazioni

L'art.7 del D.L. n.70/11 ha previsto per la prima volta nel 2011 la possibilità di imputare alla seconda rivalutazione l'imposta già versata per attuare quella precedente.

Pur in assenza di uno specifico richiamo al citato art.7, assente peraltro anche nella disciplina recata dalla precedente legge di rivalutazione (Legge di Stabilità 2013), si ritiene che tale norma – in quanto a regime – sia applicabile anche alla nuova riapertura dei termini, opportunità che ricordiamo vale sia per la rideterminazione del valore di terreni che di partecipazioni.

LA RIVALUTAZIONE DEI BENI DELLE IMPRESE

La Legge di Stabilità per il 2014 ripropone la possibilità di rivalutare i beni e le partecipazioni detenuti in regime di impresa; letteralmente la norma si riferisce solo alle società di capitali ed enti commerciali che non applicano i principi contabili internazionali, ma vi è ragione di ritenere che la

possibilità sia estendibile anche alle società di persone ed alle ditte individuali, a prescindere dal regime contabile adottato.

Rivalutazione civilistica e fiscale

L'incremento del valore dei beni relativi all'impresa determina un evidente impatto positivo sui bilanci, anche ai fini di migliorare il rating con gli istituti di credito; infatti, la stessa si realizza con l'iscrizione di un saldo attivo da rivalutazione tra le riserve del patrimonio netto.

La rivalutazione civilistica, che è possibile solamente procedendo anche con la rivalutazione fiscale, darà la possibilità di vedersi riconosciuto il maggior valore ai fini degli ammortamenti, delle spese di manutenzione, ecc. a decorrere dal 2016 e ai fini della plusvalenza in caso di cessione a decorrere dal 2017.

Quando si fa la rivalutazione

La rivalutazione potrà essere effettuata nel bilancio al 31.12.13 (per i beni ivi presenti), a condizione che gli stessi beni fossero già iscritti nel bilancio al 31.12.12.

Per i beni riscattati da leasing nel corso del 2013 la rivalutazione non è quindi possibile; la stessa, invece, è ammessa per quelli riscattati nel 2012, se ancora presenti nel bilancio 2013.

Il presupposto della rivalutazione

Condizione essenziale per poter operare la rivalutazione è che il bene abbia un valore corrente superiore a quello risultante dalle scritture contabili; non è richiesta una perizia ufficiale, anche se la medesima è fortemente consigliata, specialmente per le società di capitali munite di organo di controllo.

Rivalutazione per categorie omogenee

Chi decide di rivalutare deve farlo per tutti i beni che appartengono alla medesima categoria omogenea, ovviamente a condizione che il valore contabile non sia già allineato con quello corrente, per ciascuno di essi.

Le categorie omogenee vanno individuate con criteri differenti a seconda della tipologia di bene da rivalutare:

Tipologia di bene	Categorie omogenee
Beni materiali mobili, non registrati	Rappresentano categoria omogenea i beni acquisiti nel medesimo anno ed assoggettati alla stessa percentuale di ammortamento
Beni materiali mobili, registrati	Sono suddivisi in 3 categorie omogenee: veicoli aeromobili

	<p>navi</p> <p>Va rammentato che è possibile escludere dalla rivalutazione i veicoli a deducibilità limitata, di cui all'ar.164 Tuir</p>
Beni immobili	<p>Sono suddivisi in 5 categorie omogenee:</p> <p>aree edificabili</p> <p>aree non edificabili</p> <p>immobili strumentali per natura</p> <p>immobili strumentali per destinazione</p> <p>immobili patrimonio</p>
Beni immateriali	<p>Non hanno una categoria omogenea.</p> <p>Trattasi di diritti di concessione, marchi e brevetti</p>
Partecipazioni	<p>La categoria omogenea è da ricercare in ragione della società emittente</p>

È molto importante osservare l'obbligo di estendere la rivalutazione a tutti i beni (rivalutabili) appartenenti alla stessa categoria omogenea (ove esistente); in difetto, infatti, si rischia di dover corrispondere l'imposta sostitutiva anche su quelli non considerati, pur senza ottenere il riconoscimento ai fini fiscali.

Il costo della rivalutazione

Chi intende procedere alla rivalutazione, dovrà pagare una imposta sostitutiva:

- del **16%**, per i **beni ammortizzabili** (ad esempio, fabbricati, macchinari, ecc.);
- del **12%**, per i **beni non ammortizzabili** (ad esempio, terreni e partecipazioni).

L'imposta sostitutiva non grava sul conto economico dell'impresa, in quanto viene imputata (in diminuzione) del saldo attivo.

L'imposta può essere versata in una unica soluzione, oppure in tre rate annuali di pari importo, scadenti alle medesime date fissate per il pagamento delle imposte, senza maggiorazione di interessi.

Va poi ricordato che il saldo attivo da rivalutazione è una riserva in sospensione di imposta "moderata". Ciò significa che, in caso di attribuzione ai soci (e non per utilizzo a copertura perdite o imputazione a capitale), la stessa riserva deve essere tassata in capo alla società.

Per liberare il saldo attivo dalla sospensione di imposta, è consentito pagare una imposta sostitutiva del 10% (aggiuntiva rispetto alle precedenti).

La convenienza economica pura, dunque, dipende dalla velocità di recupero del costo tramite gli ammortamenti e dalla eventuale previsione di vendita del bene (a valori maggiori rispetto a quelli residui contabili), sia pure a decorrere dal 2017.

SANATORIA PER LE SOMME ISCRITTE A RUOLO

E' stata prevista la possibilità di estinguere i debiti relativamente ai carichi inclusi in ruoli emessi da uffici statali, agenzie fiscali, regioni, province e comuni, affidati in riscossione fino al 31 ottobre 2013.

Devono essere pagate: le somme originariamente iscritte a ruolo a titolo d' imposta e sanzioni, l'aggio della riscossione, le spese di notifica degli atti e le eventuali spese esecutive. Il beneficio della sanatoria, infatti, attiene soltanto allo sconto relativo agli interessi da ritardata iscrizione a ruolo dovuti, attualmente, nella misura del 4% annuo (articolo 20 del Dpr 602/1973) e degli interessi di mora dovuti, dal 1° ottobre 2009, nella misura del 5,2233% annuo.

La sanatoria interessa anche gli avvisi di accertamento esecutivi emessi dalle Agenzie fiscali e **affidati alla riscossione entro il 31.10.2013.**

Il versamento va eseguito entro il 28.02.2014 in un'unica soluzione (non è pertanto possibile il pagamento rateale), mentre entro il 30 giugno successivo il contribuente sarà informato della estinzione del debito.

La riscossione delle somme, e la maturazione della prescrizione, rimangono sospese sino al 15.03.2014.

PAGAMENTO CANONI DI AFFITTO DI UNITÀ ABITATIVE

A decorrere dal 1° gennaio 2014 i canoni di locazione di unità abitative, con esclusione di quelli relativi ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, potranno essere pagati solo con strumenti tracciati. Pertanto, il contante dovrà essere sostituito da bonifici o assegni, a prescindere dall'importo del canone (già in precedenza, infatti, canoni superiori a €999,99 non potevano essere pagati con il denaro).

In caso di violazione non sono previste specifiche sanzioni ma la conseguenza più importante è legata alla normativa antiriciclaggio; infatti, trattandosi di violazione alle norme sulla restrizione all'uso del contante, si applica una sanzione dall' 1% al 40% dell'importo trasferito in modo indebito.

Tipologie di contratti

Le nuove disposizioni interessano tutte le tipologie contrattuali relative ad alloggi abitativi, così come le locazioni transitorie, anche per uso turistico (quelle, ad esempio, di durata inferiore a 30 giorni, per le quali può non essere registrato il contratto).

Locazioni in regime di impresa

Ovviamente, le disposizioni interessano anche le locazioni relative ad alloggi abitativi detenuti in regime di impresa; in tal caso, l'avvenuto incasso per contante, imporrebbe allo Studio, che elabora la contabilità, la segnalazione di una violazione alle norme sull'antiriciclaggio.

Vista l'importanza del tema, si prega di prendere buona nota di quanto sopra.

MODIFICHE VARIE ALLA DETERMINAZIONE DEL REDDITO DI IMPRESA

Si riepilogano brevemente due novità che interessano la determinazione del reddito di impresa, così come risultanti dalle modifiche apportate dalla Legge di Stabilità 2014.

1. Durata fiscale dei contratti di leasing (dal 2014)

Si modifica, per i contratti stipulati a partire dal 2014, il periodo minimo di deducibilità fiscale dei canoni di leasing (come noto, invece, la durata civilistica del contratto può essere anche inferiore).

Le varie casistiche sono riepilogate nella tabella che segue:

Tipologia di bene	Durata fiscale 2013	Durata fiscale 2014
Beni mobili	2/3 del periodo di ammortamento	50% del periodo di ammortamento
Beni immobili	18 anni	12 anni
Automezzi a deducibilità limitata	Periodo di ammortamento (normalmente 4 anni)	Periodo di ammortamento (normalmente 4 anni)

Le medesime misure sempre dal 2014 sono state estese anche ai lavoratori autonomi.

2. Deduzione Imu dal reddito di impresa (dal 2013)

Si prevede la deducibilità ai fini delle imposte dirette (e non dell'Irap) dell'Imu relativa ai fabbricati strumentali (pertanto, ne sono esclusi gli immobili patrimonio, come le abitazioni), nelle seguenti misure:

- 30% dell'Imu versata, per il solo anno 2013;
- 20% dell'Imu versata, a decorrere dal 2014.

NOVITÀ IRPEF PER LE PERSONE FISICHE

Proroga del contributo di solidarietà su redditi più elevati

È prorogato per il 2014, 2015 e 2016, il contributo di solidarietà del 3% sulla parte eccedente il reddito complessivo di Euro 300.000, introdotto dall'art.2, co.2 D.L. n.138/11.

Controlli sui crediti da 730

A partire dai 730 presentati nel 2014, quindi relativi ai redditi 2013, entro 6 mesi dalla scadenza prevista per l'invio online o dalla data di presentazione, se successiva, l'Agenzia delle Entrate

effettuerà appositi controlli nel caso in cui dalla liquidazione dell'imposta deriverà un credito a favore del contribuente di importo superiore a Euro 4.000,00. Il rimborso, inoltre, verrà erogato direttamente dall'Agenzia delle Entrate e non più dal sostituto di imposta.

Si modificherà quindi per crediti di tale importo il termine di rimborso che dovrà immaginarsi individuato nella fine dell'anno (circa sei mesi dopo la data di presentazione del 730 ovvero sei mesi dal 30 giugno).

La ratio della norma va individuata nella volontà del Legislatore di limitare i casi di rimborsi gonfiati da finti oneri dedotti o da finte detrazioni.

Quadro RW relativo al monitoraggio fiscale degli investimenti all'estero.

Il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 18 dicembre 2013 (Circolare n. 38E) ha disciplinato i nuovi obblighi in fase di compilazione del quadro RW del modello Unico PF, già a decorrere dal periodo di imposta 2013. In particolare, sono state eliminate le sezioni I e III che caratterizzavano il vecchio quadro RW con evidenti vantaggi di semplificazione degli adempimenti, in linea con quanto indicato dalla Commissione europea. La compilazione del nuovo quadro RW deve essere ora effettuata esclusivamente per indicare la consistenza delle attività finanziarie e patrimoniali detenute all'estero nel periodo d'imposta di riferimento e **senza limite di importo**.

E' stato quindi soppresso il limite di importo di €10.000 al di sopra del quale vigeva l'obbligo dichiarativo

Inoltre, tale adempimento deve essere effettuato non soltanto dal possessore diretto degli investimenti esteri e delle attività estere di natura finanziaria, ma anche dai soggetti che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia di antiriciclaggio, risultino essere i titolari effettivi dei predetti beni.

IUC (IMPOSTA UNICA COMUNALE) - DAL 2014 ENTRA IN VIGORE

Dal 1 gennaio 2014 entra in vigore la IUC (Imposta unica Comunale) che riorganizza la tassazione comunale

La nuova tassazione si articola su **3 tributi**:

1. **l'Imu**, ossia la tassazione sul possesso degli immobili che viene pagata dai possessori degli immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) con esclusione dell'abitazione principale e dei fabbricati rurali strumentali;
2. **la Tasi**, ossia l'imposta sui servizi indivisibili che viene pagata per il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale ed i fabbricati rurali strumentali, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti;
3. **la Tari**, il tributo finalizzato alla copertura dei costi di smaltimento dei rifiuti urbani.

L'Imu

L'Imu continuerà ad esistere anche per il 2014, ma con alcune modifiche.

Prima di tutto va segnalato il fatto che l'Imu non sarà più applicabile all'abitazione principale del contribuente (che però, come oltre si dirà, sarà assoggettata alla Tasi), così come sono esonerate le pertinenze. Tale esonero non è applicabile alle abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota ridotta dello 0,4% e la detrazione di €200.

Vi sono poi due previsioni che impattano sul mondo agricolo, entrambe di segno favorevole ai contribuenti:

- la prima riguarda l'esenzione a favore dei fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (che però come oltre si vedrà, devono scontare la Tasi);
- la seconda si sostanzia in una riduzione del prelievo per i Coltivatori Diretti (CD) e gli Imprenditori Agricoli Professionali (Iap), in quanto il moltiplicatore previsto per i terreni da questi posseduti e condotti passa dalla precedente misura di 110 alla nuova misura di 75. Il moltiplicatore previsto per gli altri terreni invece rimane fermo a 135.

Passando alle conseguenze che impattano sulle "persone fisiche", va segnalato come venga ripristinata la tassazione fondiaria ai fini Irpef (nel limite del 50%) sugli immobili non locati a destinazione abitativa ubicati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale del contribuente.

La Tasi

Presupposto impositivo della Tasi è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di:

- fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria;
- di aree scoperte;
- nonché di quelle edificabili.

La Tasi è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari citate. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria (quindi marito e moglie che possiedono l'immobile pagheranno la Tasi congiuntamente). Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (quindi nel caso di comodato o nel caso di locazione dell'immobile), ciascuno di questi risulta titolare di un'autonoma obbligazione tributaria (quindi se l'inquilino non paga, tale imposta non può essere chiesta al proprietario), ricordando che:

- l'occupante versa la Tasi nella misura, stabilita dal Comune nel regolamento, compresa fra il 10% e il 30% per cento dell'ammontare complessivo della Tasi;
- la restante parte (di conseguenza una somma compresa tra il 90% ed il 70% della Tasi complessiva) è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu), a cui viene applicata l'aliquota di base della Tasi, pari all'1 per mille. Il Comune, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento. Il Comune può anche incrementare tale aliquota.

Il Comune può introdurre delle specifiche riduzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'Isee. Tali riduzioni saranno evidentemente subordinate ai fondi che saranno messi a disposizione dei Comuni.

Vi sono dei **limiti al prelievo da valutare complessivamente tra Imu e Tasi**: il Comune può determinare l'aliquota Tasi rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non possa essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille (con una ulteriore maggiorazione dello 0,8 per mille) e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Vi è poi una norma transitoria applicabile per il solo periodo d'imposta 2014: l'aliquota massima Tasi non può eccedere il 2,5 per mille.

Questo significa che, la somma di Imu + Tasi:

- per gli immobili diversi dall'abitazione principale il prelievo può arrivare al 10,6 per mille (all'11,4 per mille con l'ulteriore maggiorazione dello 0,8%), tenendo in considerazione che per il solo 2014 la quota Tasi ha l'ulteriore vincolo specifico del 2,5 per mille;
- per le abitazioni principali e relative pertinenze la misura del prelievo può arrivare al 6 per mille (con la sola componente Tasi visto che tali immobili sono esenti dall'Imu), e per il solo 2014 il limite è al 2,5 per mille;
- si ricordi poi che per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può comunque eccedere il limite dell'1 per mille, ossia l'aliquota base del tributo. Questi immobili sono esenti dall'Imu.

La Tari

Il presupposto della Tari è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Sono escluse dalla Tari le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali. Sono altresì esenti anche le parti di immobile ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrino l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Ai fini della dichiarazione relativa alla Tari, restano ferme le superfici dichiarate o accertate ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (Tarsu), o della tariffa di igiene ambientale (Tia1 o Tia2) o del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (Tares).

Si consiglia di contattare il Comune per avere informazioni relative alle modalità per richiedere la modifica della superficie rilevante ai fini della Tari per le aree produttive in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si riserva la facoltà di approfondire e/o integrare gli argomenti trattati in successive circolari.

Studio Baccani e Associati
Associazione Dottori Commercialisti