

Studio Professionale

Dott. Giuseppe Barletta

Corso Vittorio Emanuele n. 231 93012 Gela (CL)

Tel. 0933.923244 – 366.1710075 - Fax 0933.462105

e.mail: studiobarlettag@tiscali.it

CEDOLARE SECCA

Ridotta al 10% l'aliquota Irpef per i contratti a canone concordato

È stato pubblicato il decreto che ha modificato l'aliquota dell'imposta sostitutiva (c.d. cedolare secca) sui contratti di locazione di immobili abitativi. La riduzione riguarda i soli contratti a canone concordato in riferimento ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art.1 D.L. n.551/88 e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa. La nuova aliquota per i periodi di imposta dal 2014 al 2017 è del 10%, che sostituisce quella del 15% in vigore fino al periodo di imposta 2013. L'aliquota della cedolare secca sui contratti ordinari (21%) non ha subito alcuna modifica.

(D.L. n.47 del 28 marzo 2014, G.U. n.73 del 28/03/2014)

INTERESSI DI MORA

Comunicato il saggio degli interessi di mora da applicare nelle transazioni commerciali

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato il saggio degli interessi legali di mora, ai sensi dell'art.5, co.2 D.Lgs. n.231/02, da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali per il periodo 1° gennaio 2014 – 30 giugno 2014. Il saggio d'interesse, al netto della maggiorazione di otto punti percentuali, è pari allo 0,25%. Il tasso effettivo da applicare è, dunque, pari all'8,25%, essendo la maggiorazione divenuta dell'8% anziché del 7% a decorrere dal 1° gennaio 2013. Si ricorda che la decorrenza automatica degli interessi moratori è prevista dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento, senza che sia necessaria la costituzione in mora; in mancanza di termine di pagamento si fa riferimento al termine legale di 30 giorni. Nella tabella che segue sono individuati i tassi di applicabili dal 2010 ad oggi.

Periodo	Tasso	Tasso applicabile
2010	1,00%	1,00% + 7% = 8,00%
1° semestre 2011	1,00%	1,00% + 7% = 8,00%
2° semestre 2011	1,25%	1,25% + 7% = 8,25%
2012	1%	1% + 7% = 8%
1° semestre 2013	0,75%	0,75% + 8% = 8,75%
2° semestre 2013	0,50%	0,50% + 8% = 8,50%
1° semestre 2014	0,25%	0,25% + 8% = 8,25%

(Ministero dell'Economia e delle Finanze, Comunicato stampa, G.U. n.51 del 03/03/2014)

Oggetto: LE COMUNICAZIONI DA INVIARE IN APRILE

Nel corso del mese di aprile sono in scadenza diverse comunicazioni che riguardano le operazioni poste in essere dai contribuenti nel corso del 2013:

- entro il 10/20 di aprile (a seconda della periodicità delle liquidazioni Iva) occorre inviare lo spesometro per le operazioni rilevanti ai fini Iva poste in essere nel corso del 2013;
- entro il 30 aprile occorrerà poi comunicare eventuali concessioni, avvenute nel corso del 2013, di beni aziendali da parte delle società o delle imprese individuali a favore di soci o familiari;
- infine, sempre entro il 30 aprile, le società e le imprese dovranno andare a comunicare qualora abbiano ricevuto da soci o familiari dei finanziamenti o delle capitalizzazioni.

Di seguito, senza pretesa di esaustività, si ricordano le scadenze e le regole di base di queste comunicazioni, invitando la gentile clientela (in particolare chi gestisce in proprio la propria contabilità) a prendere contatto con lo Studio per fornire, qualora non vi abbia già provveduto in precedenza, tutte le informazioni necessarie per effettuare tali adempimenti.

Spesometro

Le operazioni rilevanti ai fini Iva effettuate nel corso del 2013 andranno comunicate, tramite il cosiddetto modello di "comunicazione polivalente", entro le seguenti scadenze:

- entro il 10 aprile 2014 per i soggetti che effettuano liquidazioni Iva mensili;
- entro il 20 aprile 2014 per i soggetti che effettuano liquidazioni Iva trimestrali o annuali.

Come precisato dalle istruzioni, la periodicità della liquidazione Iva, al fine di stabilire il termine per l'invio della comunicazione, va verificata con riguardo alla situazione del contribuente nell'anno in cui avviene la trasmissione del modello.

In generale, sono obbligati alla comunicazione tutti i soggetti passivi ai fini Iva che pongono in essere le seguenti operazioni rilevanti ai fini dell'imposta:

- cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute per le quali sussiste l'obbligo di emissione della fattura;
- cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura, qualora l'importo unitario dell'operazione sia pari o superiore a euro tremilaseicento al lordo dell'imposta sul valore aggiunto.

Ogni operazione certificata da fattura (salvo gli esoneri previsti), sia essa emessa per obbligo o volontariamente, è oggetto di comunicazione.

Le operazioni possono essere inserite nel modello secondo due distinte modalità:

- in maniera analitica per ciascuna operazione
- in maniera aggregata con riferimento ad ogni cliente/fornitore.

Dalla comunicazione sono esclusi

- i soggetti che si avvalgono del regime delle attività imprenditoriali giovanili e lavoratori in mobilità (art.27, commi 1 e 2, D.L. n.98/11), ma non i soggetti che aderiscono al regime delle neoattività (art.13 L. n.388/00);
- lo Stato, le regioni, le province, i comuni e gli altri organismi di diritto pubblico in relazione alle operazioni effettuate e ricevute nell'ambito di attività istituzionali.

N.B. Il provvedimento 2/8/13 afferma che in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, i soggetti di cui agli artt.22 (commercianti al minuto e assimilati) e 74-ter (agenzie di viaggio) d.P.R. n.633/72, possono comunicare le operazioni attive per le quali viene emessa fattura, relativamente agli anni 2012 e 2013, di importo unitario pari o superiore a euro tremilaseicento al lordo dell'imposta sul valore aggiunto.

Sono escluse dall'obbligo di comunicazione:

- le importazioni e le esportazioni (resta fermo l'obbligo di comunicazione per le cessioni effettuate all'esportatore abituale a seguito di emissione di lettera d'intento),
- le operazioni intracomunitarie;
- le operazioni che già costituiscono oggetto di comunicazione all'Anagrafe tributaria (utenze, telefonia, ecc.), di cui all'art.7 d.P.R. n.605/73;
- le operazioni di importo almeno pari ad € 3.600, effettuate nei confronti di soggetti non passivi d'imposta ai fini Iva, non documentate da fattura, il cui pagamento è avvenuto con carta di credito, di debito o prepagata (tali operazioni sono comunicate dagli istituti di credito o dal gestore della carta di credito).

Il D.L. n.16/12 ha introdotto uno specifico obbligo di monitoraggio che confluisce all'interno del modello in commento: si tratta di operazioni in contanti legate al turismo, effettuate dai soggetti di cui agli artt.22 e 74-ter d.P.R. n.633/72, nei confronti delle persone fisiche di cittadinanza diversa da quella italiana e comunque diversa da quella di uno dei paesi dell'Unione europea ovvero dello Spazio economico europeo, che abbiano residenza fuori dal territorio dello Stato, di importo pari o superiore a mille euro.

Gli operatori commerciali che svolgono attività di leasing finanziario ed operativo, di locazione e/o di noleggio di autovetture, caravan, altri veicoli, unità da diporto e aeromobili, possono trasmettere col presente modello le informazioni relative alle operazioni effettuate, anziché utilizzare il modello specifico approvato con provvedimento del 21.11.11.

Comunicazione dei beni utilizzati dai soci

La comunicazione in questione – da rendere entro il 30 aprile 2014 per gli utilizzi relativi al periodo d'imposta 2013 – deve essere effettuata:

- per i beni concessi in godimento dalla società ai soci;
- per i beni concessi in godimento dalla società ai familiari dei soci;
- per i beni concessi dalla società in godimento a soci o familiari di altra società appartenente al medesimo gruppo;
- per i beni utilizzati dai familiari dell'imprenditore.

Nel modello occorre indicare:

- la tipologia di bene concesso in utilizzo;
- i dati relativi al bene (es: codice telaio per le autovetture, codice catastale per l'immobile);
- il valore normale di utilizzo;
- il corrispettivo eventualmente pagato per l'utilizzo.

È poi richiesto di dare indicazioni circa:

- l'utilizzo che viene fatto del bene;
- la durata della concessione (data di inizio e fine).

È confermato che non sussiste l'obbligo di comunicazione quando i beni concessi in godimento privato soddisfano congiuntamente due requisiti:

- hanno un valore non superiore ad € 3.000, al netto dell'Iva;
- sono compresi nella categoria residuale "altro" prevista dal decreto (ovvero sono diversi da autovetture, unità da diporto, aeromobili, immobili).

Questo esclude che debba essere monitorato un utilizzo privato di beni di scarsa importanza (es: ovvero un PC o un tablet utilizzato da uno dei soci).

La comunicazione si rende necessaria quando il socio utilizza il bene senza pagare un congruo corrispettivo e quindi si forma un reddito diverso (ex art.67 Tuir) da tassare in capo all'utilizzatore. Se invece viene pattuito un congruo corrispettivo, la comunicazione non è dovuta.

Sono poi individuate delle esclusioni oggettive:

- i beni concessi in godimento agli amministratori;
- i beni concessi in godimento al socio dipendente o lavoratore autonomo, qualora detti beni costituiscano fringe benefit assoggettati alla disciplina prevista dagli articoli 51 e 54 del citato Testo unico delle imposte sui redditi (in altre parole, se per il dipendente socio o professionista socio è stato gestito correttamente il benefit, nessuna comunicazione risulta dovuta);
- i beni concessi in godimento all'imprenditore individuale (quindi l'imprenditore individuale non deve comunicare nulla se usa a fini privati i beni intestati alla propria partita Iva);
- i beni di società e di enti privati di tipo associativo che svolgono attività commerciale, residenti o non residenti, concessi in godimento a enti non commerciali soci che utilizzano gli stessi beni per fini esclusivamente istituzionali;
- gli alloggi delle società cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa concessi ai propri soci;
- i beni ad uso pubblico per i quali è prevista l'integrale deducibilità dei relativi costi nonostante l'utilizzo privatistico riconosciuto per legge (ad esempio i taxi).

Comunicazione finanziamenti e capitalizzazioni

Entro la medesima scadenza del 30 aprile 2014 occorrerà comunicazione all'Amministrazione finanziaria eventuali:

- finanziamenti (non rileva se fruttiferi o meno) e/o
- capitalizzazioni (sottoscrizione e aumenti di capitale, versamenti a copertura perdite, in conto aumento capitale, in conto futuro aumento capitale, le rinunce alla restituzione dei finanziamenti in precedenza erogati, ecc.)

che soci o familiari avranno effettuato in società o a favore di ditte individuali.

Non è previsto l'obbligo di comunicazione ove il valore dei finanziamenti e delle capitalizzazioni, autonomamente considerati, non superino il valore di € 3.600: detto limite è riferito al singolo socio e non alla società.

Per verificare il superamento della stessa vanno considerati i finanziamenti al lordo delle eventuali restituzioni effettuate nello stesso periodo di imposta al socio o al familiare dell'imprenditore.

La comunicazione deve essere effettuata sia dalle imprese in contabilità ordinaria sia da quelle in contabilità semplificata, in quest'ultimo caso in presenza di conti correnti dedicati alla gestione dell'impresa o di scritture private o di altra documentazione da cui sia identificabile il finanziamento o la capitalizzazione. Si ritiene che l'esonero possa riguardare, di fatto, le sole imprese individuali in contabilità semplificata laddove il conto corrente sia utilizzato promiscuamente anche per esigenze personali o familiari.

Particolare la situazione delle società cooperative in possesso dei requisiti previsti dall'art.2514 cod.civ. (cooperative a mutualità prevalente): quando queste ricevono finanziamenti dai propri soci non sono tenute a comunicare i dati sull'accredito delle retribuzioni dei propri soci dipendenti (dati già comunicati all'Anagrafe tributaria tramite il modello 770).

Oggetto: NUOVO MODELLO PER LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dal prossimo 1° aprile i soggetti che debbono provvedere alla registrazione dei contratti di affitto (oppure alla segnalazione di eventi ad essi connessi) dovranno utilizzare un nuovo modello e (per chi provvede in via telematica) nuove procedure software.

Con il 31 marzo, infatti, termina il periodo transitorio nel quale ci si poteva ancora avvalere del “vecchio” modello 69; tale modello, peraltro, rimane in uso per la registrazione di atti differenti rispetto ai contratti di locazione (ad esempio, per la registrazione delle delibere assembleari di distribuzione dei dividendi).

Il nuovo modello RLI

Con provvedimento del 10 gennaio 2014, l’Agenzia delle Entrate ha modificato la struttura della modulistica per la registrazione degli eventi connessi ai contratti di locazione. Infatti, è stato predisposto un nuovo modello RLI, acronimo che significa “Registrazione Locazioni Immobili”. La nuova modulistica è già utilizzabile dal 3 febbraio 2014, anche se fino al 31 marzo scorso era ancora ammesso l’utilizzo del precedente modello 69.

Il modello RLI si utilizza nelle seguenti ipotesi:

- registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- comunicazione di proroghe, cessioni e risoluzioni degli stessi contratti;
- esercizio o revoca dell’opzione per la cedolare secca;
- comunicazione dei dati catastali dell’immobile locato / affittato.

Il modello è così strutturato:

Quadro A	È riferito ai dati generali ed è a sua volta suddiviso in più parti: <ul style="list-style-type: none">• indicazione di informazioni specifiche (pagamento imposta di registro, eventi eccezionali, casi particolari)• Sezione I: dati utili alla registrazione del contratto• Sezione II: indicazione degli adempimenti successivi• Sezione III: dati del soggetto che richiede la registrazione ed eventuale delega a terzi• Riquadro riservato alla trasmissione telematica affidata ad intermediari
Quadro B	Indicazione delle informazioni anagrafiche e della situazione fiscale del locatore (sezione I) e del conduttore (sezione II)
Quadro C	Indicazione delle informazioni relative agli immobili oggetto di locazione
Quadro D	Sezione dedicata alla cedolare secca (solo per gli immobili abitativi), con l’apposizione della firma di conferma del locatore

Modalità di presentazione all'Agenzia

Il modello va presentato in via telematica direttamente dal contribuente, oppure per il tramite di un intermediario abilitato.

Sono obbligati alla presentazione telematica:

- i soggetti possessori di almeno 10 unità immobiliari;
- gli agenti di affari o mediazione che siano intervenuti nella stipula del contratto.

Per i soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione, la presentazione telematica del modello in esame può essere effettuata anche presso l'Agenzia delle Entrate.

Allegati e documentazione di corredo

Normalmente alla registrazione deve essere allegata la copia del contratto e della documentazione di corredo dello stesso.

Il tutto (contratto sottoscritto dalle parti e documentazione allegata, come inventario dei mobili e arredi, planimetrie, disegni individuanti le parti comuni, ecc.) deve essere racchiuso in un unico file in formato TIF, TIFF o PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

Tuttavia, è possibile non allegare la copia del contratto per locazioni ad uso abitativo, a condizione che:

- il numero di locatori e conduttori non sia superiore a 3;
- oggetto della locazione sia una sola unità abitativa, ed eventualmente le relative pertinenze in numero non superiore a 3;
- tutti gli immobili siano censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto sia esclusivamente relativo alla disciplina "pura" del contratto di locazione, senza che siano indicate ulteriori pattuizioni o clausole, e non siano presenti allegati che debbano scontare imposta bollo;
- il contratto sia stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa e/o di lavoro autonomo.

Versamento dell'imposta di registro

Rammentiamo che, per il versamento dell'imposta di registro eventualmente dovuta sui contratti di locazione (esclusa la cedolare secca), è possibile provvedere alternativamente:

- con modello F23 (solo fino al 31.12.14);
- con modello F24 Elide, utilizzando i codici tributo istituiti con risoluzione n.14/E/14.

Oggetto: MAGGIORE FLESSIBILITÀ SULLA DECADENZA DA RATEAZIONE

In relazione alla rateazione delle cartelle ed avvisi eseguiti presso Equitalia, si verifica decadenza solo col mancato pagamento di almeno 8 rate.

Questa la novità contenuta nella risoluzione n.32/14 dell'Agenzia delle Entrate con la quale l'Amministrazione ha previsto che, anche per le rateizzazioni anteriori al 22 giugno 2013, si considera tollerato il mancato pagamento di un numero pari ad otto rate consecutive prima della decadenza dal beneficio della rateizzazione.

AE

Ricordiamo che prima del Decreto Legge n.69/13 il numero di rate sufficienti alla decadenza era di molto inferiore bastando il mancato versamento di sole due rate, anche non consecutive.

Con la citata risoluzione, inoltre, l'Agenzia conferma di fatto la retroattività dell'art.52, co.1, lett. a), n.2 D.L. n.69/13, come già chiarito da Equitalia con nota del 1 luglio 2013, l'agevolazione può essere applicata anche ai piani di rateazione già in essere alla data del 22 giugno 2013, purché non già decaduti.

Infine vale la pena ricordare che in caso di decadenza dal beneficio della rateazione l'intero importo iscritto a ruolo ancora dovuto è immediatamente e automaticamente riscuotibile in unica soluzione e il debito non può più essere rateizzato, con l'ulteriore conseguenza che l'Agente della riscossione può iscrivere l'ipoteca.

Oggetto: NOVITÀ IN TEMA DI APE

Il decreto c.d. "Destinazione Italia", D.L. n.145/13, ha fatto chiarezza in tema di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Innanzitutto bisogna ricordare che la norma prevedeva, in caso di vendita o trasferimento di immobili a titolo gratuito ovvero di nuova locazione (e non nel caso di rinnovi) di edifici e/o singole unità immobiliari:

- l'obbligo, in capo al proprietario dell'immobile, di produrre l'APE;
- l'inserimento in atto di un'apposita clausola con la quale l'acquirente o conduttore davano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE con riferimento alla prestazione energetica dell'edificio;
- l'allegazione all'atto dell'APE a pena di nullità.

Il Legislatore è intervenuto sulla norma e con apposita modifica all'art.6 D.Lgs. n.192/05, ha stabilito che a far data dal 24.12.2013:

- è eliminato l'obbligo di allegare l'APE relativamente:
 - agli "atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito";
 - ai contratti di locazione di singole unità immobiliari;
- e che la mancata allegazione dell'APE all'atto non comporta più la nullità di esso ma la sola applicazione di una sanzione pecuniaria.

Tale sanzione è determinata:

- da € 3.000 a € 18.000, in caso di mancata allegazione;
- da € 1.000 a € 4.000 in caso di mancata informazione o consegna dell'APE.

La sanzione sarà ridotta del 50% in caso di contratti di locazione di durata inferiore ai 3 anni.

Il pagamento della sanzione non esonera dall'obbligo di presentare l'APE o la dichiarazione nel termine di 45 giorni, inoltre il co.8 dell'art.1 D.L. n.145/13, prevede l'applicazione retroattiva della norma con la conseguenza che anche per gli atti formati prima del 24.12.13 sarà possibile scontare la sanzione pecuniaria, in luogo di quella, più grave, della nullità. Sarà necessario e sufficiente la richiesta di una delle parti, sempre che la nullità non sia ancora stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

Oggetto: PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 APRILE 2014 AL 15 MAGGIO 2014

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 aprile 2014 al 15 maggio 2014, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'art.7 D.L. n.70/11.

In primo piano vengono illustrate, se esistenti, le principali scadenze o termini oggetto di provvedimenti straordinari, mentre di seguito si riportano le scadenze mensili, trimestrali o annuali a regime.

16 aprile	<p>Versamento delle ritenute alla fonte</p> <p>Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente: sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef, sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente, sui redditi di lavoro autonomo, sulle provvigioni, sui redditi di capitale, sui redditi diversi, sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia, sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto.</p> <p>Versamenti Iva mensili</p> <p>Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di marzo (codice tributo 6003).</p> <p>I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (art.1, co.3 d.P.R. n.100/98) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.</p> <p>Dichiarazioni d'intento</p> <p>Scade oggi, per i contribuenti Iva mensili, l'invio telematico della comunicazione dei dati relativi alle dichiarazioni di intento che si riferiscono alle operazioni effettuate nel mese di marzo. Si ricorda che, ai sensi dell'art.2, co.4 D.L. n.16/12, la comunicazione delle dichiarazioni di intento deve essere effettuata entro il termine di effettuazione della prima liquidazione periodica Iva, mensile o trimestrale, nella quale confluiscono le operazioni realizzate senza applicazione dell'imposta.</p>
----------------------	--

22 aprire	Spesometro Scade oggi il termine di invio, per i soggetti passivi che non liquidano l'Iva mensilmente, della comunicazione delle cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute nel 2013.
---------------------	--

28 aprire	Presentazione elenchi Intrastat mensili e trimestrale Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile e trimestrale, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle cessioni intracomunitarie effettuate rispettivamente nel mese precedente ovvero nel primo trimestre 2014.
---------------------	---

30 aprire	Beni ai soci e finanziamenti Scade oggi il termine per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate della comunicazione beni ai soci e finanziamenti ricevuti dai soci con riferimento alle operazioni compiute nel corso del 2013. Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 01.04.2014.
---------------------	--

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti

firma
dott. Giuseppe Barletta