

# **LE NOVITA' FISCALI INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITA' 2014 (LEGGE 27/12/2013 N. 147)**

Rag. Fabio Mongiardini  
Dott. Massimiliano Teruggi

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)


Dott. Massimiliano Teruggi

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)


## Art. 1 DL 201 del 6/12/2011

L'ACE (aiuto alla crescita economica) è il **beneficio fiscale** a favore delle imprese che utilizzano capitale di rischio piuttosto che capitale di terzi. L'agevolazione consiste in una deduzione dall'imponibile IRES e IRPEF (no IRAP) pari al "rendimento nozionale del nuovo capitale proprio".

### ➤ **Soggetti IRES**

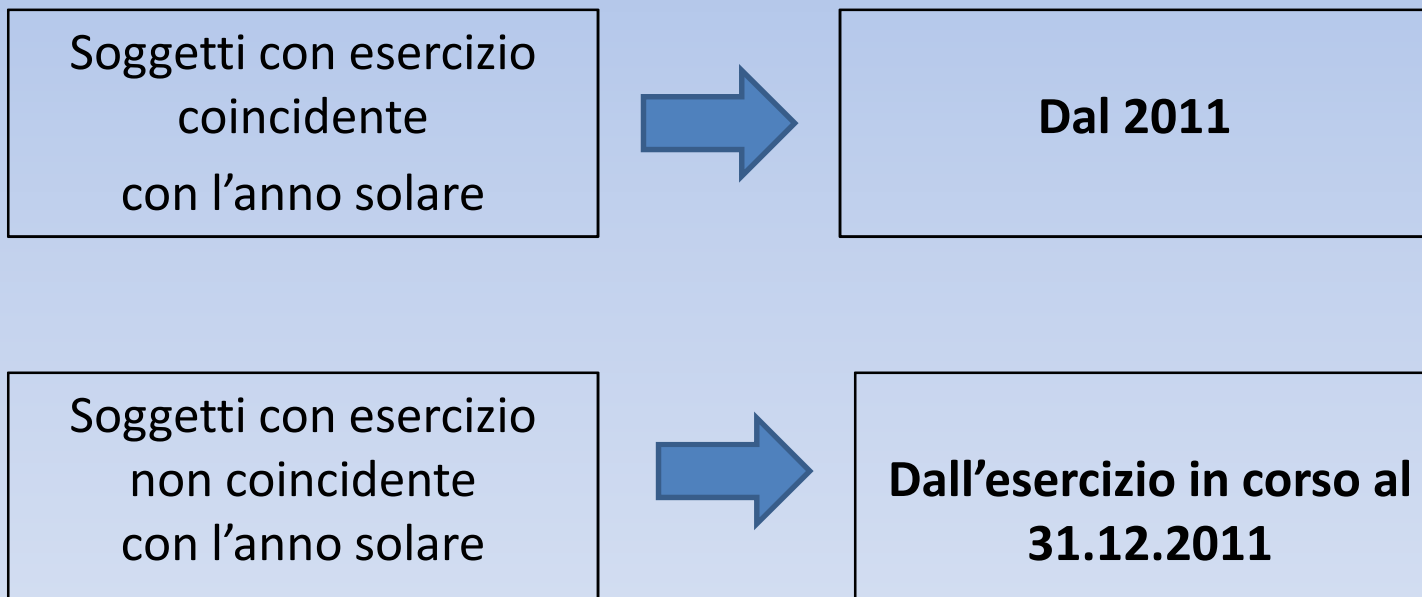
 Agevolazioni pari al 3% dell'incremento del capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura dell'esercizio in corso alla data del 31/12/2010

### ➤ **Soggetti IRPEF**

 Agevolazioni pari al 3% del patrimonio netto risultante al termine di ciascun esercizio

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## DECORRENZA



# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## AMBITO SOGGETTIVO

- a. **Società ed enti residenti di cui all'art. 73 co. 1 lett. a) e b) del TUIR**  
Spa, Srl, Società cooperative e di mutua assicurazione e altri residenti nel territorio dello Stato; enti pubblici e privati diversi dalle società nonché i trust, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali residenti nel territorio dello Stato
- b. **Società ed enti commerciali di cui all'art. 73 co. 1 lett. d) del TUIR con riferimento alle stabili organizzazioni nel territorio dello Stato**  
Società e enti di ogni tipo compresi i trust, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato
- c. **Imprese individuali e società in accomandita semplice e in nome collettivo** in regime di contabilità ordinaria per natura od opzione

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## SOGGETTI ESCLUSI

- Enti non commerciali (art. 73 co. 1 lett. c) del TUIR)
- società assoggettate alle procedure di fallimento, dall'inizio dell'esercizio in cui interviene la dichiarazione del fallimento
- società assoggettate alle procedure di liquidazione coatta a decorrere dall'inizio del periodo imposta in cui è pronunciato il provvedimento di avvio della procedura
- società assoggettate all'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi a partire dall'esercizio di apertura della procedura
- imprese individuali e società di persone in contabilità semplificata ed esercenti attività di lavoro autonomo

**N.B.** l'agevolazione si applica anche per i soggetti in concordato preventivo ed in accordo di ristrutturazione dei debiti

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## DETERMINAZIONE DEL «BONUS»

L'agevolazione si ottiene **deducendo** dal **reddito complessivo netto dichiarato**, l'importo corrispondente al “**rendimento nozionale** del nuovo capitale proprio”.

L'incentivo è deducibile dal reddito complessivo, cioè interviene dopo aver determinato il reddito complessivo netto già ridotto di eventuali perdite pregresse; questo significa che esso non può determinare una perdita fiscale o una maggior perdita fiscale per l'impresa ma, qualora il rendimento nozionale superi il reddito complessivo netto dichiarato, la quota non fruita può essere riportata a nuovo e computata in aumento dell'importo dell'agevolazione rilevante nei futuri esercizi senza limiti di tempo.

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## DETERMINAZIONE DEL «BONUS»

### **“Rendimento nozionale”**

Percentuale che esprime il rischio d'impresa da applicarsi sul “nuovo capitale proprio”. Questo rendimento, per i **primi tre periodi** di applicazione della norma, è fissato al **3%**

### **Il “nuovo capitale proprio” per i soggetti IRES**

Variazione positiva del capitale proprio rispetto al patrimonio esistente alla data di chiusura dell'esercizio in corso al **31.12.2010**, senza tener conto dell'utile di esercizio (che risulta quindi agevolato se non viene distribuito)

### **Il “nuovo capitale proprio” per i soggetti IRPEF**

Il totale agevolabile ai fini ACE corrisponde al patrimonio netto, così come risultante dalla contabilità, al termine di ciascun esercizio



# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## REGOLE «SPECIALI»

- Per le imprese di **nuova costituzione** è stato stabilito che rileva ai fini dell'incremento **tutto il patrimonio conferito** (art. 1 co. 6, DL 201/2011)
- Se la durata del periodo d'imposta è diverso dai 12 mesi la variazione positiva va ragguagliata alla durata del periodo stesso

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## POSTE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL «BONUS» PER I SOGGETTI IRES

VARIAZIONI IN AUMENTO	VARIAZIONI IN DIMINUZIONE
(+) Conferimenti in denaro (rilevano, dalla data di effettuazione, gli aumenti di capitale sociale ma anche i conferimenti destinati alla copertura di perdite o contabilizzati a riserva)	(-) riduzioni di patrimonio netto con attribuzione ai soci, a qualsiasi titolo effettuate (rilevano dall'inizio dell'esercizio in cui sono verificati)
(+) Utili accantonati a riserva, ad esclusione di quelli destinati a riserve non disponibili	(-) acquisti di partecipazioni in società controllate (acquisti di aziende o rami di aziende) (rilevano dell'inizio dell'esercizio in cui sono verificati)

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## POSTE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL «BONUS» PER I SOGGETTI IRES

Non rilevano:

1. conferimenti in natura
2. finanziamenti soci
3. utili destinati a riserve indisponibili (riserva da rivalutazione delle partecipazioni il metodo del patrimonio netto, riserva da utili su cambi non realizzati, riserve da rivalutazioni monetarie, acquisto di azioni proprie)
4. perdite d'esercizio

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## POSTE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL «BONUS» PER I SOGGETTI IRES

Tipo incremento	Rilevanza
Versamenti eseguiti a fronte di ricostituzione o aumento del capitale sociale o del fondo di dotazione	Dalla data di versamento
Versamenti a fondo perduto o in conto capitale (senza obbligo di restituzione), compresi quelli in conto futuro aumento di capitale	Dalla data di versamento
Versamenti dei soci per sopraprezzo azioni o quote	Dalla data di versamento
Conversione di obbligazioni in azioni	Dall'inizio dell'esercizio dell'opzione
Rinunce incondizionate dei soci al diritto alla restituzione di crediti verso la società purché aventi natura finanziaria	Dalla data dell'atto di rinuncia
Compensazioni dei crediti in sede di sottoscrizione di aumenti di capitale	Dalla data di effetto della compensazione

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## POSTE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL «BONUS» PER I SOGGETTI IRES

<b>Dividendi</b>
<b>Capitale sociale</b>
<b>Riserve di capitale</b>
<b>Riserva da sovrapprezzo azioni</b>
<b>Riserva per versamenti di denaro a fondo perduto o in conto capitale</b>

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## NORME ANTIELUSIVE PER SOGGETTI IRES

- **Acquisto di aziende e partecipazioni**

Tra le variazioni in diminuzione del nuovo capitale proprio rilevano gli acquisti di aziende o di rami d'azienda; il Decreto attuativo limita l'applicazione della disposizione antielusiva, ai soli casi di acquisizione di aziende facenti parti di uno stesso gruppo. Si vuole, infatti evitare che, i trasferimenti a titolo oneroso di società all'interno di un gruppo, possano essere finalizzati alla rigenerazione di capitale preesistente in capitale "nuovo", senza una reale immissione di denaro all'interno di uno stesso gruppo.

- **Conferimenti in denaro**

I conferimenti effettuati successivamente alla chiusura dell'esercizio in corso al 31.12.2010, a favore di soggetti controllati, o sottoposti al controllo del medesimo controllante, o divenuti tali a seguito del conferimento, rappresentano, ai sensi dell'art. 10, comma 2, variazioni in diminuzione del nuovo capitale proprio; la riduzione prescinde dalla persistenza del rapporto di controllo alla data di chiusura dell'esercizio.

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## NORME ANTIELUSIVE PER SOGGETTI IRES

- **Conferimenti in denaro provenienti dall'estero**

I conferimenti in denaro provenienti da soggetti non residenti, se controllati da soggetti residenti, e quelli provenienti da soggetti domiciliati in Paesi che non consentono lo scambio di informazioni ai fini tributari rappresentano, in capo ai soggetti che li ricevono, variazioni in aumento irrilevanti ai fini ACE.

- **Crediti di finanziamento**

Altra sterilizzazione in presenza di un incremento dei crediti di finanziamento, nei confronti di soggetti appartenenti al gruppo, rispetto a quelli risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31.12.2010.

# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## LIMITE DEL PATRIMONIO NETTO PER SOGGETTI IRES

*In ciascun esercizio, la variazione in aumento rilevante ai fini dell'ACE, risultante dalla somma algebrica delle variazioni positive e negative, non può comunque eccedere il patrimonio netto risultante dal relativo bilancio, con esclusione delle riserve per acquisto di azioni proprie (computando anche l'utile o la perdita dell'esercizio, post-imposte, calcolata senza considerare l'agevolazione ACE).*



# L'AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA (ACE)

## NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014

Viene incrementato il rendimento nozionale dall'attuale 3% al:



- 4% per il periodo d'imposta 2014
- 4,50% per il periodo d'imposta 2015
- 4,75% per il periodo d'imposta 2016 e successivi

Viene inoltre previsto che, per il calcolo degli acconti 2014 e 2015, si utilizzi il rendimento nozionale relativo al periodo d'imposta precedente.



# **PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Dott. Massimiliano Teruggi

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

<i>Detrazioni per lavori di risparmio energetico</i> 	<b>Aliquota detrazione</b>	<b>Periodo sostenimento spesa</b>	
	65%	06/06/2013 - 31/12/2014 (06/06/2013 - 30/06/2015 per i condomini)	
	50%	01/01/2015 - 31/12/2015 (01/07/2015 - 30/06/2016 per i condomini)	
	36%	01/01/2016 - ..... (01/07/2016 - ..... per i condomini)	
<i>Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio</i> 	<b>Aliquota detrazione</b>	<b>Periodo sostenimento spesa</b>	<b>Limite massimo di spesa</b>
	50%	26/06/2012 - 31/12/2014	€ 96.000
	40%	01/01/2015 - 31/12/2015	€ 96.000
	36%	01/01/2016 - .....	€ 48.000

## PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

	Aliquota detrazione	Periodo sostenimento spesa	Limite massimo di spesa
<i>Detrazioni per acquisto mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A + (A per i forni) destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione</i> 	50%	06/06/2013 - 31/12/2014	€ 10.000
<i>Detrazioni per gli interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche</i> 	Aliquota detrazione	Periodo sostenimento spesa	
	65%	04/08/2013 - 31/12/2014	
	50%	01/01/2015 - 31/12/2015	

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Risparmio energetico*

**(65% - 50%)**

- **Detrazione da IRPERF/IRES** per interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici/unità immobiliari esistenti di qualunque categoria catastale (anche rurali e strumentali)
  
- **Tipologia di interventi:**
  - riqualificazione energetica (attraverso qualsiasi tipologia di intervento)
  - miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti, finestre, comprensive di infissi)
  - installazione di pannelli solari
  - sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
  
- **Soggetti ammessi:**
  - Persone fisiche (compresi esercenti arti e professioni), enti pubblici e privati, persone fisiche, società di persone e società di capitali in regime di impresa, associazioni tra professionisti ed enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale; sono ammesse anche le persone fisiche titolari di un diritto reale sull'immobile, i condomini per gli interventi su parti comuni condominiali, gli inquilini, i comodatari ed i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori (eccezion fatta per gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte e professione)

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA





## *Caratteristiche risparmio energetico*

- Detrazione da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.
- Data rilevante per detrazione:
  - data di pagamento per persone fisiche, esercenti arti e professioni ed enti non commerciali;
  - data di ultimazione della prestazione per imprese individuali, società ed enti non commerciali.
- Detrazione massima:

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Detrazione massima (per unità immobiliare)</i>
Riqualificazione energetica edifici esistenti	€ 100.000
Involucro edifici	€ 60.000
Installazione pannelli solari	€ 60.000
Sostituzione impianti climatizzazione invernale	€ 30.000

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Caratteristiche risparmio energetico*

- Ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e ampliamento:
  -  la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente e non può riguardare gli interventi di riqualificazione globale dell'edificio; se si effettua una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma senza aumento di volumetria, la detrazione spetta senza limitazioni
- Variazione delle titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione, a seguito di trasferimento a titolo oneroso o gratuito della proprietà o di un diritto reale:
  -  le quote di detrazione residue (non utilizzate) potranno essere fruite dal nuovo titolare, salvo diverso accordo delle parti da indicare nell'atto di trasferimento
- Variazione delle titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione, a seguito di cessazione del contratto di locazione:
  -  il beneficio rimane sempre in capo al conduttore o al comodatario
- Decesso dell'avente diritto:
  -  il beneficio si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Caratteristiche risparmio energetico*

- Cumulabilità con altre detrazioni:



detrazione non cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi contribuenti da altre disposizioni nazionali (per es. detrazioni per recupero patrimonio edilizio)

- Spese ammesse:



sono ammesse in detrazione sia i costi per i lavori edili relativi all'intervento di risparmio energetico, sia le prestazioni professionali necessarie per realizzare l'intervento stesso ed acquisire la certificazione energetica richiesta

- Interventi realizzati sono le prosecuzione di lavori appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sugli stessi immobili:



per il calcolo del limite massimo delle detrazioni bisogna tener conto delle detrazioni fruite negli anni precedenti



# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Adempimenti risparmio per energetico*

- Acquisizione dei seguenti documenti:
  - asseverazione di conformità ai requisiti tecnici richiesti
  - attestato di certificazione o qualificazione energetica (non più necessaria per sostituzione finestre, installazione pannelli solari, sostituzione impianto di climatizzazione invernale)
  - scheda informativa
  
- Trasmissione entro 90 giorni dalla fine dei lavori all'Enea dei seguenti documenti:
  - copia dell'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica
  - scheda informativa
  
- Comunicazione, per gli interventi che proseguono oltre il periodo d'imposta, all'Agenzia delle Entrate delle spese sostenute nel periodo d'imposta, da inviare entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta (in caso di mancato invio non si decade dal beneficio fiscale, ma è irrogabile la sanzione da € 258 a € 2.065)

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Come fare i pagamenti per risparmio energetico*



Contribuenti non titolari di reddito d'impresa: bonifico bancario o postale con indicazione della causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il n°di P. Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico



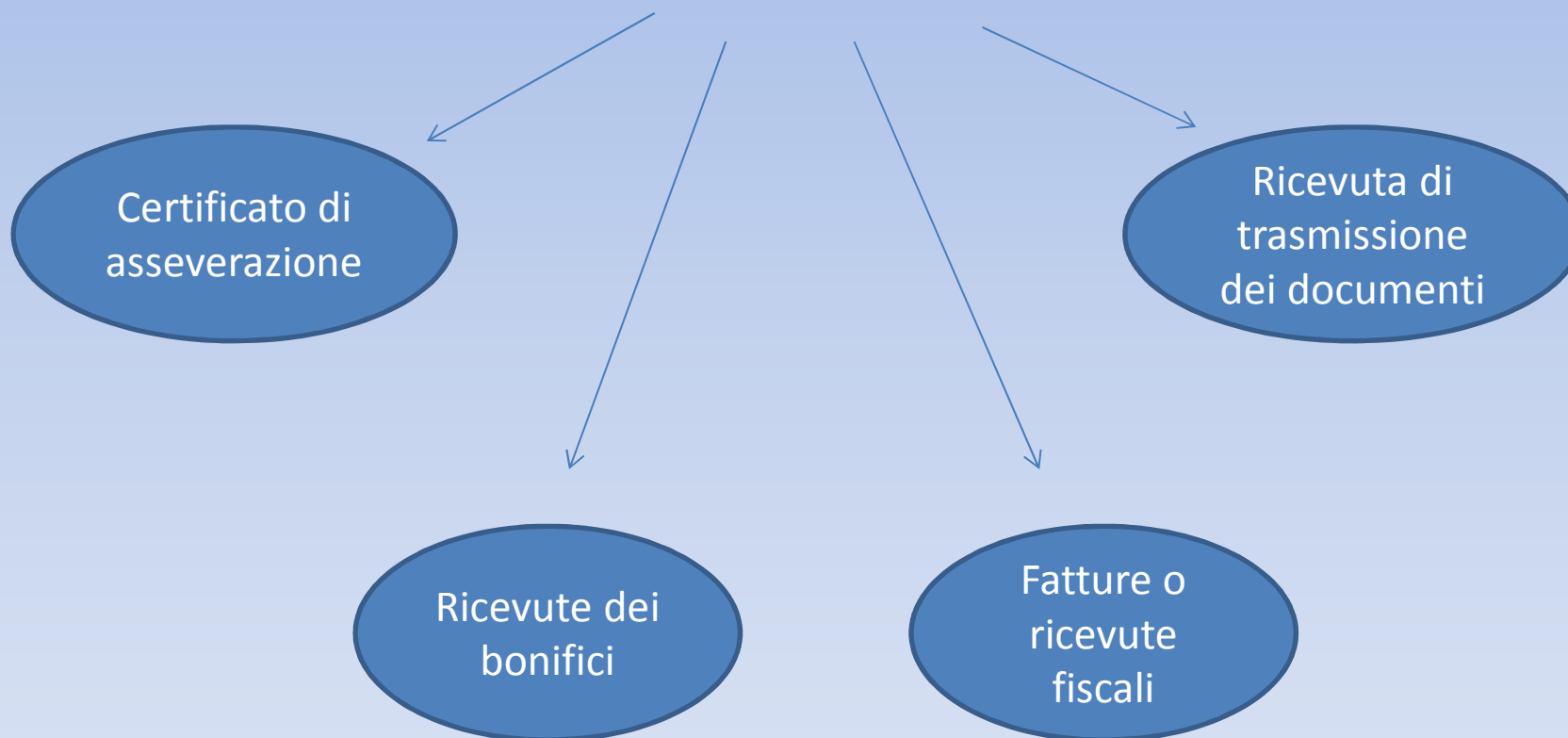
Contribuenti titolari di reddito d'impresa: non è previsto l'obbligo di bonifico bancario o postale



Dal 01/07/2010 la Banca o le Poste Italiane Spa operano la ritenuta di acconto dell'imposta sul reddito dovuto dall'impresa che effettua i lavori (oggi la ritenuta è al 4%)

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*Risparmio energetico: cosa conservare*



# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*Interventi di recupero del patrimonio edilizio*

*(50% - 40% - 36%)*

Detrazione da IRPEF per gli oneri sostenuti per interventi per:

- A. manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali (lett. a), b), c), d) art. 3 D.p.r. 380/2001)
- B. manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze (lett. b), c), d) art. 3 D.p.r. 380/2001)
- C. ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi anche se non rientranti nelle lettere A e B precedenti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- D. realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- E. finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*Interventi di recupero del patrimonio edilizio*

*(50% - 40% - 36%)*

- F. realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna o esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3 Legge 104/1992
- G. bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- H. l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi
- I. finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici (per es. impianto fotovoltaico), all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*Interventi di recupero del patrimonio edilizio  
(50% - 40% - 36%)*

## Soggetti ammessi:

- contribuenti assoggettati all'IRPEF residenti o meno nel territorio dello Stato
- proprietari degli immobili
- titolari di diritti reali/personali sugli immobili oggetto dell'intervento (usufrutto, abitazioni, superficie, affitto, comodato)
- soci di cooperative divise o indivise
- Imprenditori individuali e soggetti indicati nell'art. 5 del Tuir (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, imprese familiari), per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici o fatture (in tal caso le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile)

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Caratteristiche interventi per il recupero del patrimonio edilizio*

- Edifici oggetto di intervento
  - immobili abitativi e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato
  - immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, arte e professione, con riduzione della detrazione al 50%
- non sono ammessi al beneficio gli interventi su immobili strumentali all'esercizio di un'attività commerciale, arte e professione e i beni "merce" così come la demolizione e costruzione con ampliamento dell'immobile
- si applica il criterio di cassa e le somme rimborsate non possono eccedere l'imposta dovuta per l'anno solare
- in caso di variazione del possesso, valgono le regole viste in materia di risparmio energetico
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma senza aumento di volumetria: la detrazione spetta
- ristrutturazione senza demolizione con ampliamento: la detrazione spetta solo per le spese relative alla parte esistente

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*Interventi per il recupero del patrimonio edilizio:  
altre spese ammesse all'agevolazione*





# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

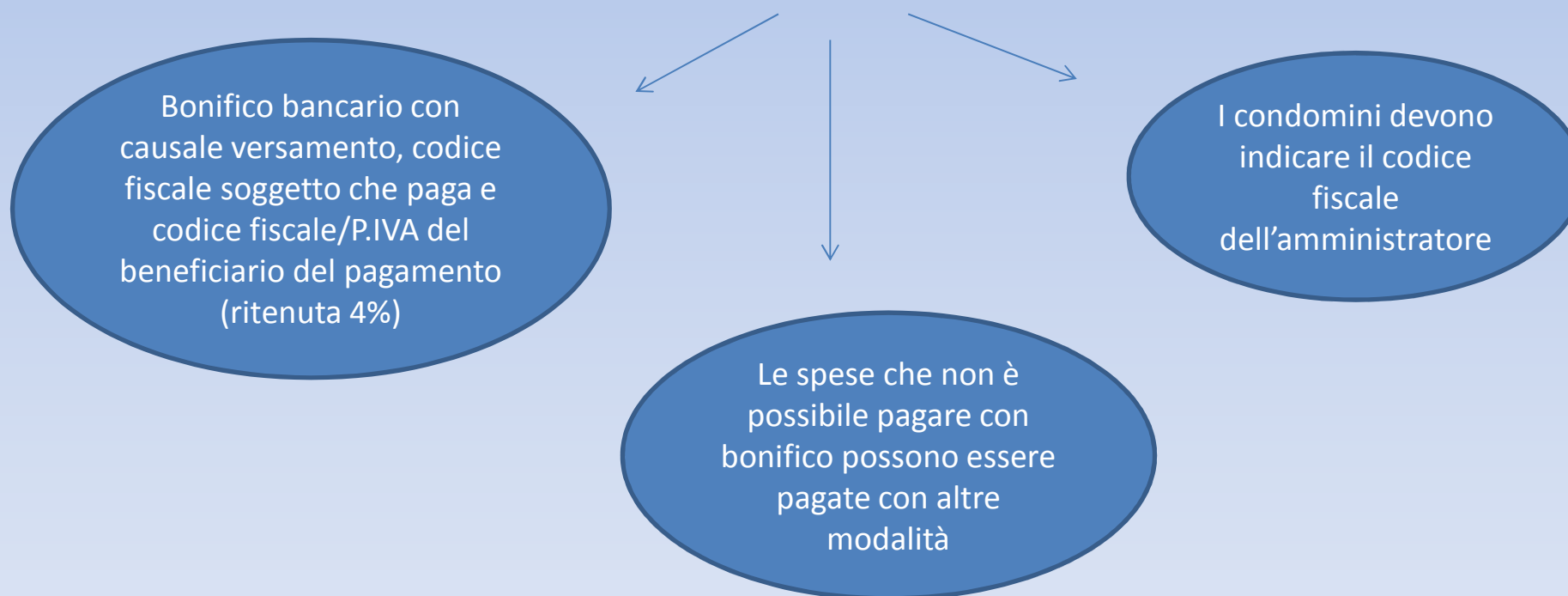
## *Adempimenti richiesti per interventi di recupero del patrimonio edilizio*

- indicazione nella dichiarazione dei redditi dei dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione
- conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, la domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito), le ricevute di pagamento dell'imposta comunale se dovuta, la delibera assembleare di esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese (per condomini), dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori per gli interventi fatti dal detentore dell'immobile (se diverso dai familiari conviventi), abilitazioni amministrative richieste, fatture e ricevute fiscali delle spese sostenute
- inviare all'Agenzia Sanitaria locale competente per territorio, se previsto obbligo di notifica, una comunicazione contenente le generalità del committente e l'ubicazione degli stessi, la natura dell'intervento da realizzare, i dati identificativi dell'impresa esecutrice (con assunzione di responsabilità da parte della medesima in merito agli obblighi in materia di sicurezza di lavoro e contribuzione) e la data di inizio dell'intervento

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

*Adempimenti richiesti per interventi di recupero del patrimonio edilizio*

***Come fare i pagamenti?***



# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Detrazioni per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici*

Detrazione IRPEF del 50%, con tetto massimo di spesa pari a € 10.000, per acquisto mobili e grandi elettrodomestici di classe superiore alla A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo di immobile oggetto di interventi di:



- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sia sulle parti comuni degli edifici residenziali sia in singole unità immobiliari residenziali
- manutenzione ordinaria effettuati su parti comuni di edifici residenziali
- ricostruzione/ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi anche se non rientranti nelle categorie di cui sopra
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati eseguiti da imprese di costruzioni o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 6 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## *Caratteristiche detrazioni per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici*

- la data di inizio lavori deve essere anteriore a quella in cui sono sostenute le spese
- non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile
- beni oggetto dell'agevolazione:
  - mobili nuovi
  - grandi elettrodomestici nuovi
- rilevano le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati
- beneficio da ripartire in 10 quote annuali di pari importo
- necessario pagare con bonifico bancario o postale (stesse indicazioni richieste per interventi di recupero del patrimonio edilizio) oppure con carte di credito o carte di debito
- documenti da conservare:
  - documentazione attestante il pagamento
  - fatture acquisto beni con indicazione della natura, qualità e quantità di beni e servizi acquistati.

# PROROGA DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

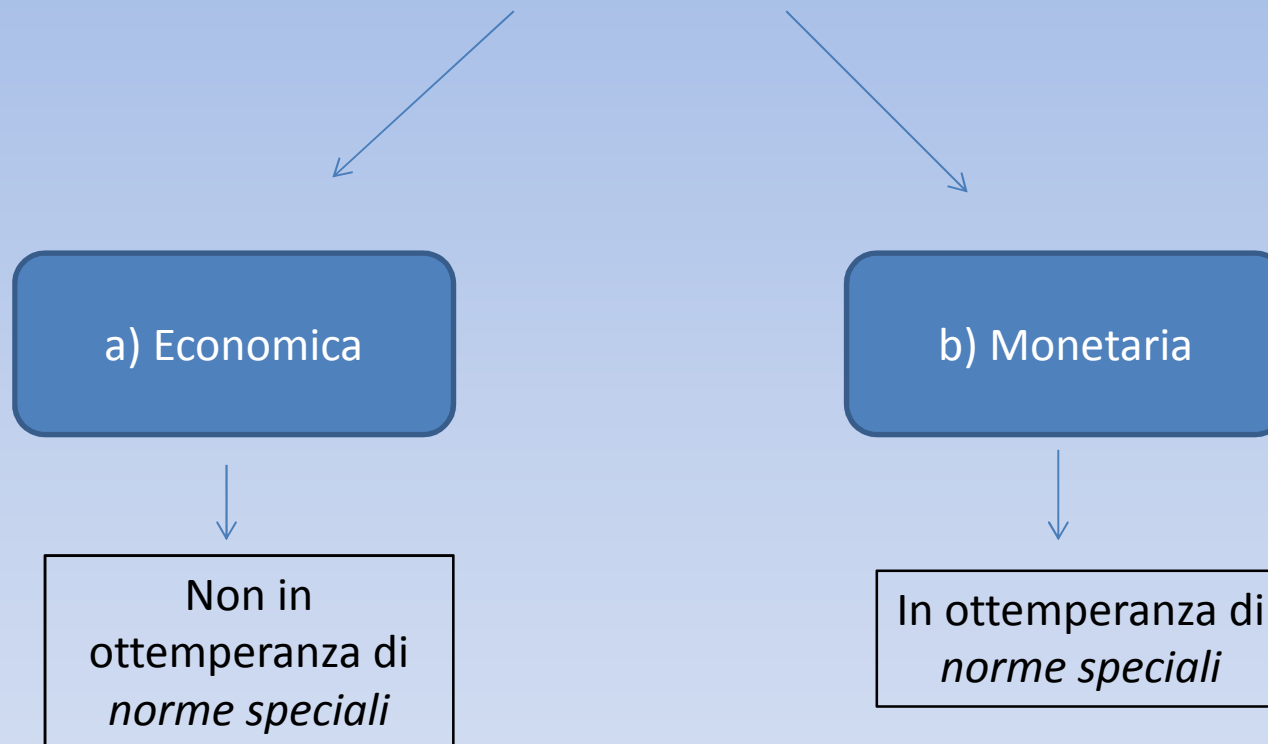
## *Detrazioni per acquirenti e assegnatari di immobili ristrutturati*

- Detrazione IRPEF (50% - 36%) per acquirenti di immobili ad uso abitativo acquistati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che ristrutturano interi fabbricati e provvedono entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile
- detrazione applicabile solo per gli interventi di restauro e risarcimento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) comma 1 art. 3 D.p.r. 380/2001
- importo su cui calcolare la detrazione è pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile
- detrazione ripartita in 10 rate annuali di pari importo
- limite massimo di spesa € 48.000 o € 96.000
- non è necessario effettuare i pagamenti con bonifico bancario
- dubbio su proroga dell'agevolazione al 50% (limite a € 96.000 per 2014)

# **RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA**

Rag. Fabio Mongiardini

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA



# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## a) RIVALUTAZIONE ECONOMICA

### CONCETTI GENERALI

- **L'art. 2426 c.c.** prevede che le immobilizzazioni siano iscritte in bilancio al **costo di acquisto o di produzione** compresi gli oneri accessori di diretta imputazione rettificato degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni.
- **L'art. 2423 c.c.** prevede che il bilancio debba essere redatto con chiarezza e debba presentare in modo **veritiero e corretto** la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.
- Il **co. 4 dell'art. 2423 c.c.** prevede che se, **in casi eccezionali**, l'applicazione delle norme civilistiche sia incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta tale disposizione non debba essere applicata. In Nota Integrativa bisognerà motivare la deroga e indicarne l'impatto a PN e CE. Gli eventuali utili vanno destinati in una **riserva non distribuibile** se non in misura pari al valore recuperato. **Il Collegio sindacale se presente deve esprimere il proprio parere al riguardo.**



# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## CASI ECCEZIONALI

Le **disposizioni civilistiche non indicano** quali possano essere i **casi eccezionali** che legittimano la deroga dai principi civilistici.

La **Relazione ministeriali al DLgs 127/1991** aveva precisato che:

- Non è possibile definire in modo esplicito i casi eccezionali proprio perché hanno carattere straordinario;
- L'eventuale scarsa significatività dei valori storici per il semplice effetto dell'inflazione non costituisce caso eccezionale in quanto la disciplina del fenomeno è riservata al legislatore attraverso le leggi di rivalutazione monetaria.

Le circostanze che inducono alla deroga devono presentare un **carattere specifico** e non generale e devono riguardare il **bene rivalutato** e non tutti i beni del medesimo soggetto.

Esempi:

- Immobile adibito a sede dell'impresa il cui valore commerciale subisca una rivalutazione estremamente rilevante in quanto l'area su cui insiste a seguito di variazione urbanistica diventa residenziale;
- Terreno agricolo che diventa edificabile con notevole plusvalore;
- Ristrutturazioni aziendali che comportino un cambiamento rilevante nell'utilizzo e nel valore economico di attività.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## b) RIVALUTAZIONE MONETARIA

*Legge di stabilità 2014-02-20 legge 27/12/2013 n. 147*

*Comma da 140 a 146*

### BENI RIVALUTABILI

- Beni materiali ed immateriali
- Partecipazioni di controllo e collegamento
- NO immobili merce
- NO costi pluriennali ex art. 108 TUIR
- NO beni in leasing



- Devono risultare dal bilancio al 31.12.2012
- Deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea (DM 162/2001)
- Deve avere necessariamente valenza fiscale (imposta sostitutiva)

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE

**OIC 16**

- Il limite massimo di rivalutazione di un'immobilizzazione materiale è costituito dal valore d'uso della stessa

**OIC  
MARZO 2009  
DOCUMENTI  
INTEGRATIVI DI  
LEGGE**

**3**

- Ai fini dell'individuazione del valore economico costituente il limite massimo alla rivalutazione, la legge pone due criteri alternativi: da un lato, il criterio del valore d'uso, basato sulla potenzialità economica del bene in funzione della sua capacità produttiva all'interno della struttura dell'impresa; dall'altro, il criterio del valore di mercato, basato sui valori desumibili direttamente dal mercato.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE

Impatto civilistico e fiscale sul bilancio



# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## BENI MATERIALI

- Terreni e fabbricati
- Impianti e macchinari
- Attrezzature
- Altri beni (automezzi, autovetture, mobili e macchine d'ufficio, ecc.)
- Immobilizzazioni in corso



### CATEGORIE OMOGENEE

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## CATEGORIE OMOGENEE

- Per avere efficacia la rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti ad una medesima categoria omogenea.
- La rivalutazione dei beni facenti parte di ciascuna categoria omogenea deve essere eseguita sulla base di un unico criterio per tutti i beni appartenenti ad essa.
- Le regole per l'individuazione delle categorie omogenee sono specificate dall'art. 4 del DM 13.4.2001, n. 162.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DM 162/2001

### Occorre distinguere:

- Beni materiali ammortizzabili non iscritti in pubblici registri
- Beni mobili iscritti in pubblici registri
- Beni immobili
- Azioni e quote

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DM 162/2001

### BENI MATERIALI AMMORTIZZABILI NON ISCRITTI IN PUBBLICI REGISTRI

Vanno suddivisi in categorie omogenee tenendo conto:

- dell'anno di acquisizione;
- del coefficiente di ammortamento stabilito in relazione alle singole voci ordinate in "Specie" e "Gruppi" e d indicate nella tabella di cui al DM 31.12.1988.

*Lo stesso criterio vale per gli impianti e macchinari ancorché infissi al suolo.*



# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DM 162/2001

### BENI IMMOBILI

Vanno suddivisi nelle seguenti categorie omogenee:

- Aree non fabbricabili;
- Aree fabbricabili;
- Fabbricati non strumentali (patrimonio);
- Fabbricati strumentali per destinazione;
- Fabbricati strumentali per natura.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## AREE SOTTOSTANTI IL FABBRICATO

### *IL «REBUS»*

- Il terreno sottostante un fabbricato non è ammortizzabile né dal punto di vista civilistico né dal punto di vista fiscale



*La rivalutazione riguarda entrambi i beni (di cui uno ammortizzabile con imposta sostitutiva 16% e uno non ammortizzabile con imposta sostitutiva 12%)?*

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## AREE SOTTOSTANTI IL FABBRICATO

### *IL «REBUS»*

- L'attuale legge di rivalutazione prevede che la rivalutazione vada fatta per categorie omogenee.
- **Circ. Ag. Entrate n. 11/E del 19.3.2009**: lo scorporo va effettuato anche ai fini della rivalutazione, con la conseguenza che il valore delle aree occupate dalla costruzione e quelle che ne costituiscono pertinenza va compreso nella categoria degli immobili non ammortizzabili.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DM 162/2001

### BENI MOBILI ISCRITTI IN PUBBLICI REGISTRI

Vanno suddivisi nelle seguenti categorie omogenee:

- Aeromobili;
- Veicoli;
- Navi ed imbarcazioni iscritte nel registro internazionale;
- Navi ed imbarcazioni non iscritte nel registro internazionale.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DM 162/2001

- I beni a **deducibilità limitata** nonché quelli ad **uso promiscuo** possono essere esclusi dalla pertinente categoria omogenea (Es. cellulari, autovetture).

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DM 162/2001

### AZIONI O QUOTE IN SOCIETA' CONTROLLATE E COLLEGATE

Vanno suddivise sulla base di:

- ciascun emittente;
- delle caratteristiche specifiche (azioni ordinarie, di risparmio, privilegiate, ecc.)

Non è necessario tener conto ne del valore delle partecipazioni ne dell'anno di acquisizione.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA


**DM 162/2001**

## **BENI IMMATERIALI**

La rivalutazione può essere eseguita distintamente  
per ciascuno di essi

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## BENI IMMATERIALI

TIPOLOGIA DI BENE	NOTE
Marchi	 <i>Beni giuridicamente tutelati</i>
Concessioni	
Brevetti, diritti utiliz. opere ingegno	
Licenze	
Know - how	

### CONDIZIONI:

- Iscrizione nel bilancio 2012
- Mantenimento nel bilancio 2013
- No perdite durevoli
- Perizia???

### VANTAGGI:

Molto vantaggioso per le società che non hanno acquistato di recente i beni sul mercato. Importi spesso irrisori o completamente ammortizzati ma che hanno ancora un valore rilevante non esplicitato e sono ancora giuridicamente tutelati



# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

### Concessioni

- Sono iscrivibili nella voce B.I.4 esclusivamente le concessioni di beni e servizi pubblici il cui oggetto può riferirsi a diritti su beni degli enti concedenti o a diritti di esercizio di attività proprie di enti concedenti. Non sono iscrivibili le concessioni amministrative.

Se il pagamento consiste in un canone annuo solo l'eventuale una tantum è capitalizzabile ed ammortizzabile in base alla durata.

### Licenze

- Sono autorizzazioni con le quali si consente l'esercizio di attività regolamentate e possono essere di derivazione pubblicistica o privatistica. Queste ultime sono da indicare nella classe che accoglie il diritto principale (es. licenze d'uso di brevetti).

### Marchi

- È uno dei segni distintivi dell'azienda o di un prodotto. Può essere prodotto internamente (caso raro) e va iscritto in base ai costi diretti sostenuti o in caso di acquisto di azienda o ramo d'azienda. Il periodo di ammortamento è collegato al periodo di produzione e comm.le del prodotto e se non prevedibile max entro 20 anni.

### Diritti simili

- Ditta, insegna
- Contratti di know-how
- Franchising (solo initial fee e non royalties)
- Licenze d'uso ...

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

**AMMESSA  
PER**

### **PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO ex art. 2359 c.c.**

- Maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria
- Voti sufficienti ad esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria
- Influenza dominante in virtù di particolari vincoli contrattuali

### **PARTECIPAZIONI DI COLLEGAMENTO ex art. 2359 c.c.**

- INFLUENZA NOTEVOLE che si presume tale quando nell'assemblea ordinaria può essere esercitato almeno 1/5 dei voti ovvero 1/10 se le azioni sono quotate.

*Poco conveniente per le partecipazioni pexabili:  
incidenza capital gain 1,375%*

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## METODOLOGIA DI RIVALUTAZIONE

CORRETTEZZA DEL METODO CONTABILE ADOTTATO

**L'OIC 16** non prevede i criteri le metodologie contabili da adottare



**Documento Interpretativo n. 3 OIC**



**3 metodi:**

1. Rivalutazione del solo valore lordo;
2. Riduzione del fondo ammortamento;
3. Rivalutazione del valore lordo e del relativo fondo ammortamento.

Solo il metodo 3 garantisce la stessa durata del piano di ammortamento

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## SOGGETTI AMMESSI

**Soggetti di cui all'art. 73, c.1, lett. a) e b) TUIR:**

- Spa
- Sapa
- Srl
- Società cooperative
- Società di mutua assicurazione
- Enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali

**ART. 15 L. 342/2000 richiamato nel comma 146 della legge di stabilità 2014:**

- Imprese individuali (anche in contabilità semplificata)
- Società di persone
- Stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti che esercitano attività commerciali

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## DIFFERENZE CON LA PRECEDENTE RIVALUTAZIONE EX L. 2/2009

	L. 2/2009	Legge di Stabilità 2014
<b>Beni rivalutabili</b>	Solo fabbricati non merce	<b>Beni di impresa (materiali ed immateriali) partecipazioni di controllo e collegamento</b>
<b>Valenza</b>	Fiscale o solo civilistica	<b>Solo fiscale</b>
<b>Imposta sostitutiva</b>	3% immobili ammortizzabili 1,5% immobili non ammortizzabili	<b>16% beni ammortizzabili 12% beni non ammortizzabili</b>
<b>Decalage effetti fiscali</b>	5 esercizi	<b>3 esercizi</b>

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## VANTAGGI E SVANTAGGI

### ASPETTI DI CONVENIENZA VS POTENZIALI SVANTAGGI

VANTAGGI IMMEDIATI	VANTAGGI DIFFERITI
<ul style="list-style-type: none"><li>• L'emersione di plusvalenze latenti patrimonializza immediatamente la società con evidenti vantaggi nel RATING BANCARIO e quindi nel costo dei finanziamenti.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il riconoscimento dal 2016 dei maggiori valori ai fini fiscali comporta maggiori ammortamenti deducibili; maggiore plafond per la deduzione delle spese di manutenzioni e minore imponibilità di plusvalenze da alienazione</li></ul>
SVANTAGGI IMMEDIATI	SVANTAGGI DIFFERITI
<ul style="list-style-type: none"><li>• Se non accompagnata da una rivisitazione della vita utile dei cespiti a CE viene iscritta una quota di ammortamento civilistica superiore a quella fiscale che peggiora i risultati di bilancio</li><li>• Pagamento di imposte sostitutive a lento recupero se non in ipotesi di cessione a breve con riconoscimento fiscale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il riconoscimento dal 2016 dei maggiori valori ai fini fiscali comporta una maggiore base di calcolo per la determinazione del reddito delle società di comodo</li></ul>

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## BENI RISCATTATI DAL LEASING



Possibile se risultano riscattati  
entro il 31.12.2012 e quindi  
iscritti nel bilancio per tale  
esercizio

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## RISERVA DI RIVALUTAZIONE



Il maggior valore dei beni  
al netto dell'imposta  
sostitutiva costituisce la  
riserva di rivalutazione

Tassata in capo alla  
società al 31,40%  
(IRES + IRAP) se  
distribuita

Non tassata se  
utilizzata per  
copertura di perdite

Non tassata in capo  
alla società se  
distribuita qualora sia  
affrancata



# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## AFFRANCAMENTO SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE



Imposta sostitutiva del 10% da versare in 3 rate costanti senza interessi a decorrere dal 2014

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## CESSIONE ANTICIPATA DEL BENE (ante riconoscimento effetto fiscale)

Plusvalenza fiscale piena come se la  
rivalutazione non fosse stata eseguita










Riconoscimento credito d'imposta pari all'imposta  
sostitutiva assoluta sulla parte proporzionalmente  
calcolata relativa al bene ceduto



Annullamento della *"Sospensione d'imposta"* per  
quella parte di riserva attribuibile al bene rivalutato e ceduto

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

## I PRINCIPALI INDICATORI DEL RATING BANCARIO

INDICATORE	FORMULA	INFLUENZA
<i>Sostenibilità del debito 1</i>	MOL/ONERI FINANZIARI	
<i>Sostenibilità del debito 2</i>	Oneri finanziari / Ricavi	
<i>Redditività</i>	Utile (perdita)/Totale Attivo (+ leasing)	
<i>Struttura patrimoniale 1</i>	Patrimonio Netto/Totale Attivo (+ leasing)	
<i>Struttura patrimoniale 2</i>	Patrimonio Netto + accantonamenti + debiti mlt/Totale Attivo Immobilizzato (+ leasing)	
<i>Struttura patrimoniale 3</i>	Patrimonio Netto/PFN	
<i>Gestione circolante</i>	Attivo corrente – liquidità / Valore Produzione	

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

**Relazione sulla gestione**



Obbligo di indicazione  
dell'avvenuta rivalutazione

**Rateazione e rate  
successive alla prima  
non pagate**



Con il versamento della 1°  
rata la rivalutazione si  
perfeziona



In ipotesi di mancato  
pagamento della/delle rate  
successive, verrà effettuata  
l'iscrizione a ruolo  
**NO DECADENZA**

**RIVALUTAZIONE TERRENI  
E  
PARTECIPAZIONI  
- LEGGE DI STABILITA' 2014 -**

Rag. Fabio Mongiardini

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Riduzione o annullamento della plusvalenza derivante dalla cessione di terreni o partecipazioni mediante affrancamento del valore di perizia.



Perfezionamento:

- redazione perizia di stima giurata entro 30/6/2014;
- versamento imposta sostitutiva entro 30/6/2014 oppure entro il 30/6/2014 – 30/6/2015 – 30/6/2016 rate di pari importo.

Correlazione con precedenti rivalutazioni:

- in ipotesi di nuova rivalutazione per beni già in precedenza rivalutati, è possibile (**NOVITA'**) compensare l'imposta derivante dalla attuale rivalutazione con quella in precedenza assolta (ipotesi in cui il valore attuale risulti superiore a quello della precedente rivalutazione).

# RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

## BENI E SOGGETTI INTERESSATI DALLA NORMA

### **Terreni e quote di partecipazione in società non quotate**

- Terreni lottizzati o terreni sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili
- Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria
- Terreni agricoli
- Partecipazioni in società non quotate

**Terreni e quote possedute alla data dell'1.1.2014** e non rientranti nell'esercizio di imprese commerciali dai seguenti contribuenti:

- persone fisiche;
- enti non commerciali;
- società semplici.

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

**BENI CHE POSSONO  
ESSERE OGGETTO DI  
RIVALUTAZIONE**

TERRENI EDIFICABILI E TERRENI CON  
DESTINAZIONE AGRICOLA posseduti a  
titolo di:

- proprietà;
- usufrutto;
- superficie;
- enfiteusi;

PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' NON  
QUOTATE possedute a titolo di:

- proprietà;
- usufrutto.



## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

- La rivalutazione richiede la redazione, entro il 30.6.2014, di una perizia di stima asseverata, con riferimento alla data del 1.1.2014
- I soggetti abilitati alla redazione ed asseverazione della perizia sono i medesimi già previsti per le precedenti edizioni della rivalutazione

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

L'**imposta sostitutiva** è determinata applicando al valore del terreno o della partecipazione, così come risulta dalla perizia di stima redatta dai professionisti abilitati, ed in misura pari:

- al 4% per i terreni e le partecipazioni qualificate
- al 2% per le partecipazioni non qualificate

L'imposta sostitutiva dovuta dovrà essere versata alternativamente:

- in un'**unica soluzione** entro il 30.6.2014;
- in **tre rate annuali** di uguale importo alle seguenti scadenze:
  - 1° rata, entro il 30.6.2014;
  - 2° rata, entro il 30.6.2015 + interessi 3% annuo calcolati dal 30.6.2014;
  - 3° rata, entro il 30.6.2016 + interessi 3% annuo calcolati dal 30.6.2014.

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

- Non è possibile rivalutare i terreni già ceduti al momento del giuramento della perizia di stima in quanto nell'atto di cessione del terreno deve essere indicato il valore risultante dalla perizia (in senso contrario Cass. 30.12.2011 n. 30729)
- In presenza di terreni acquisiti per successione o donazione il costo d'acquisto ai fini della determinazione della plusvalenza è sempre quello risultante dalla denuncia di successione o nell'atto di donazione.
- Le quote di partecipazione possono essere cedute anche prima della redazione della perizia di stima.
- È prevista la possibilità di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta, l'imposta già versata in occasione della precedente rivalutazione dei medesimi beni (conferma C.M. 1/E/2013).

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

### C.M. 1/2013

- **Valore di rivalutazione indicato nell'atto di cessione:** applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore di perizia, e riconoscimento di detto valore quale costo per la determinazione della plusvalenza, anche se il corrispettivo è inferiore.
- **Valore indicato nell'atto inferiore al valore rivalutato:** si rendono applicabili le regole ordinarie per la determinazione della plusvalenza, senza tener conto del valore rideterminato.
- **Cessione dei diritti edificatori:** essendo trascrivibili, godono dello stesso regime pubblicitario dei diritti reali, e come tali possono quindi essere oggetto di rivalutazione.

# RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

## La perizia giurata di stima

La **perizia di stima può essere predisposta** da soggetti diversi a seconda del bene da rivalutare:

- **per le partecipazioni**, dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti, periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34;:
- **per i terreni**, ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34.

Per l'asseverazione, **le perizie possono essere presentate presso la cancelleria del tribunale, presso gli uffici dei giudici di pace e presso i notai.**

Il caso di rivalutazione di una partecipazione:

- **la perizia deve essere riferita all'intero patrimonio sociale.** Il valore della partecipazione all'1.1.2014 va individuato avendo riguardo alla frazione di patrimonio netto della società/associazione;
- **il costo della perizia:**
  - ✓ è deducibile dal reddito d'impresa della società in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi, qualora la perizia sia stata **predisposta per conto della società**;
  - ✓ **incrementa il costo rivalutato** se la perizia è stata **predisposta per conto dei soci**.

In caso di **rivalutazione di un terreno** il **costo** della perizia può essere **portato ad incremento del costo rivalutato, qualora effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente.**

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Nella circolare 47/E/2011, l'Agenzia ha chiarito che:

- **il versamento dell'intera imposta o della prima rata perfeziona la rivalutazione** e il contribuente può utilizzare immediatamente il nuovo valore di acquisto per la determinazione della plusvalenza. Se il **versamento** viene effettuato **oltre il termine** previsto dalla norma, **il valore rideterminato non può essere utilizzato ai fini del calcolo della plusvalenza**. In tali casi il contribuente potrà richiedere il rimborso dell'imposta versata;
- **se il contribuente**, al momento della determinazione della plusvalenza, **non tiene conto del valore rivalutato, non ha diritto al rimborso** di quanto versato **ed è obbligato**, in caso di scelta di pagamento rateale, **a corrispondere le rate successive**;
- **se il contribuente non versa entro le scadenze previste le rate annuali successive alla 1°**, gli **effetti della rivalutazione s'intendono comunque realizzati** e gli importi non pagati verranno iscritti a ruolo.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva mediante **modello F24**, restano validi gli stessi **codici tributo** già utilizzati in occasione di precedenti rivalutazioni, ossia:

CODICE TRIBUTO IMPOSTA SOSTITUTIVA	BENE OGGETTO DI RIVALUTAZIONE
"8055"	PARTECIPAZIONI
"8056"	TERRENI

Come **anno di riferimento**, nel modello F24, deve essere indicato l'anno **"2014"**.

# **NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI**

Rag. Fabio Mongiardini

## Art. 33 DL 83/2012 (DECRETO SVILUPPO)

Importanti novità in materia di perdite su crediti sia nell'ambito di procedure concorsuali sia al di fuori di tale ambito

### Nell'ambito procedure concorsuali:

- 1) Inserimento tra le procedure concorsuali degli accordi di ristrutturazione dei debiti di cui all'art. 182 bis L.F.



escluso piano di risanamento (art. 67, 3° co., lett. D, L.F.)

- 2) L'esclusione tra le ipotesi di non sopravvenienza attiva (fiscale) della riduzione dei debiti dovuta a:
  - accordi di ristrutturazione del debito (art. 182 bis L.F.);
  - piani attestati (art. 67, 3° co., lett. D, L.F.).

***N.B. Norma riguardante il debitore***

### Non nell'ambito procedure concorsuali:

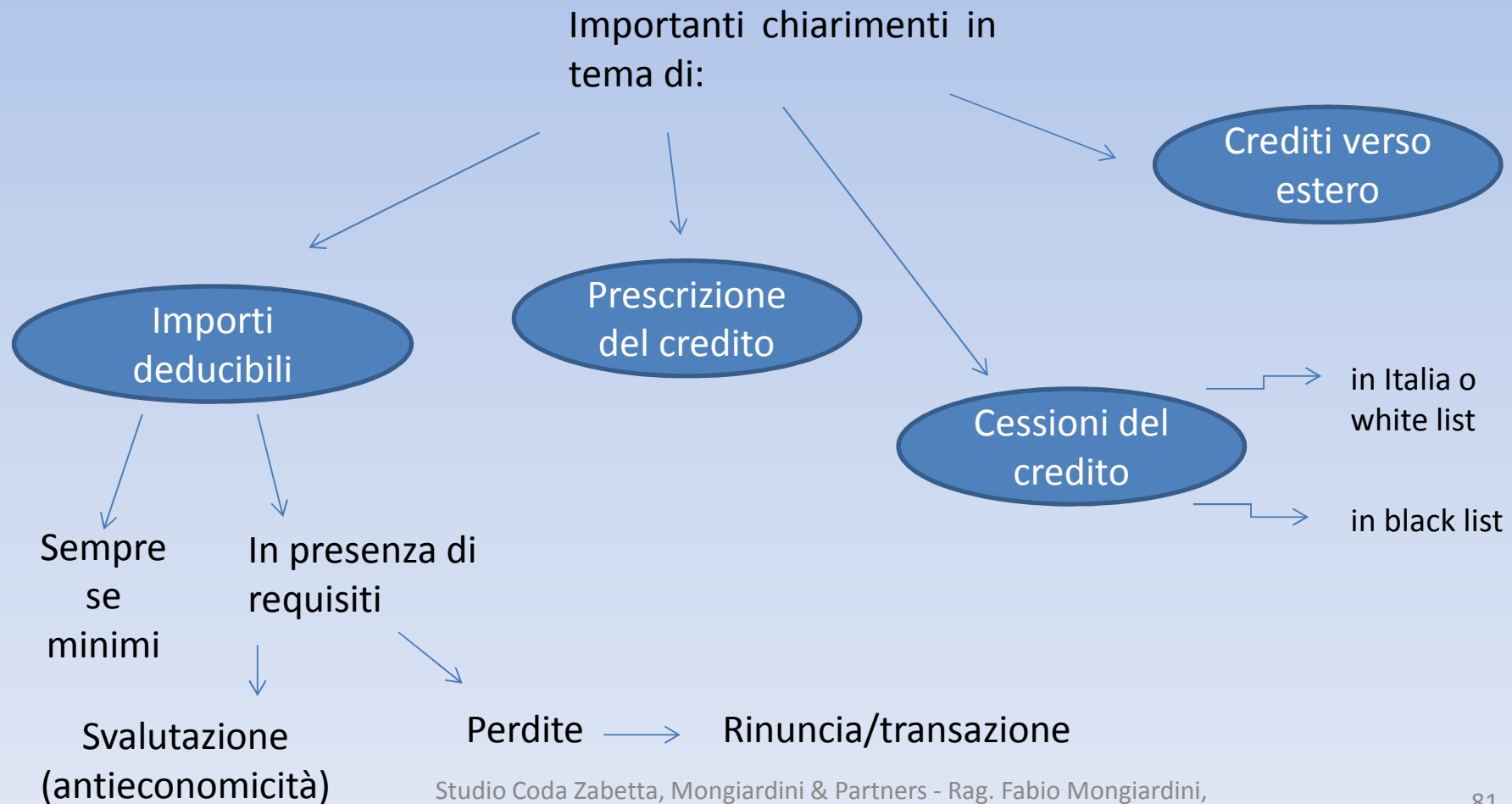
- 1) Definizione di crediti di minima entità per i quali non occorre dimostrare ai fini della deducibilità delle relative perdite l'esistenza di elementi certi e precisi
- 2) La piena deducibilità dei crediti prescritti



# NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

## C.M. 26/2013

(solo marginale nell'ambito procedure concorsuali)



**NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI**

**PERDITE NELL'AMBITO  
DELLE PROCEDURE**

## Momento di deducibilità del credito nell'ambito delle procedure

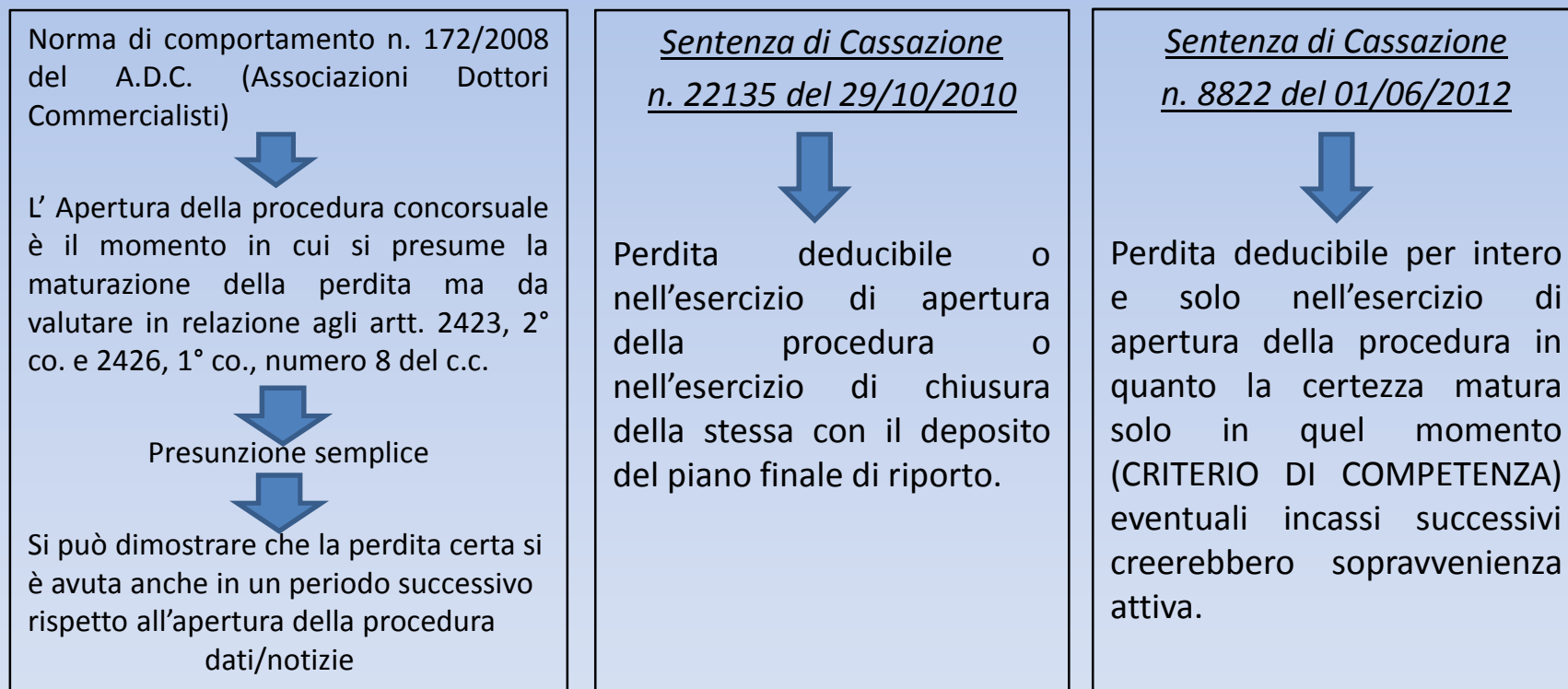
*Da quando il debitore si considera soggetto a procedura concorsuale?*

- 1) FALLIMENTO: sentenza dichiarativa;
- 2) LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA: provvedimento che la ordina;
- 3) CONCORDATO PREVENTIVO: decreto di ammissione;
- 4) ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO: decreto di omologazione;
- 5) AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA: decreto che la dispone.

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

# Quando la perdita derivante dalla procedura concorsuale diviene deducibile?

Non esistono regole certe



**ATTENZIONE!!** Principio base: non è facoltà dell'imprenditore decidere a sua discrezione in quale esercizio imputare la perdita del credito.

## Quanto portare a perdita?

L'importo svalutabile dovrà essere contenuto nei limiti di non esigibilità presunta, indicata nell'ambito della procedura.



*Esempio:*

Decreto di omologazione di concordato preventivo dove si indica che ai creditori chirografari spetterà il 20%, il creditore potrà svalutare solo l'80% (ovvero  $100 - 20$ ).

**NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI**

**PERDITE NON NELL'AMBITO  
DELLE PROCEDURE**

# NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

**IMPORTI DEDUCIBILI**

**SEMPRE  
(minimi)**

**IN PRESENZA  
DI REQUISITI**

Scaduti da almeno 6 mesi per importi:

- a) Entro € 5.000,00 per imprese di grande dimensioni (ricavi non inferiori ad € 300 ML per 2009, 200 ML per 2010 e 150 ML per 2011;
- b) Entro € 2.500,00 per le altre imprese.

- VALORE:

- Al netto di parziali incassi
- Comprensivo di iva
- Senza eventuali interessi di mora
- Obbligo transito a Conto Economico (anche in periodo precedente, in tal caso solo variazione fiscale)
- Il decorso di 6 mesi è il momento dal quale si può spendere il credito
- Valutazione importo in relazione alla obbligazione giuridica, singola vendita o prestazione (saldi e acconti rilevano per intero se unico rapporto giuridico)
- Non necessario esperire particolari pratiche

Svalutazione  
del credito  
(Perdita)

Atto realizzativo  
(transazione)  
remissione del  
debito art. 1236 c.c.

Risultato equivalente,  
ma:

Svalutazione:  
sola dimostrazione della  
antieconomicità del  
recupero forzoso del  
credito rispetto alla  
rinuncia

Atto realizzativo – Remissione  
↓  
Sospetto di liberalità (non deduzione)  
↓  
Onere di:  
1) Dimostrazione  
inconsistenza patrimoniale;  
2) Prova antieconomicità

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

### PRESCRIZIONE DEL CREDITO

La prescrizione rende definitiva la PERDITA

ATTENZIONE



INERZIA AL RECUPERO  
=  
LIBERALITA' (NON DEDUCIBILE)

#### Tempo di prescrizione:

10 anni dalla scadenza del termine di pagamento contrattualmente stabilito se non sono giunti elementi interruttivi nel computo dell'annualità.

#### Imputazione a perdita:

Solo nell'esercizio in cui il credito si prescrive (10° anno) ne prima (se non per altre cause) ne dopo (se non per altre cause).

#### Rischio di liberalità:

Per evitare ciò, è onere dell'azienda provare che:

- ✓ nel decennio ha esperito inutilmente tutto il necessario per il recupero del credito
- oppure
- ✓ risultava antieconomica l'azione di recupero.

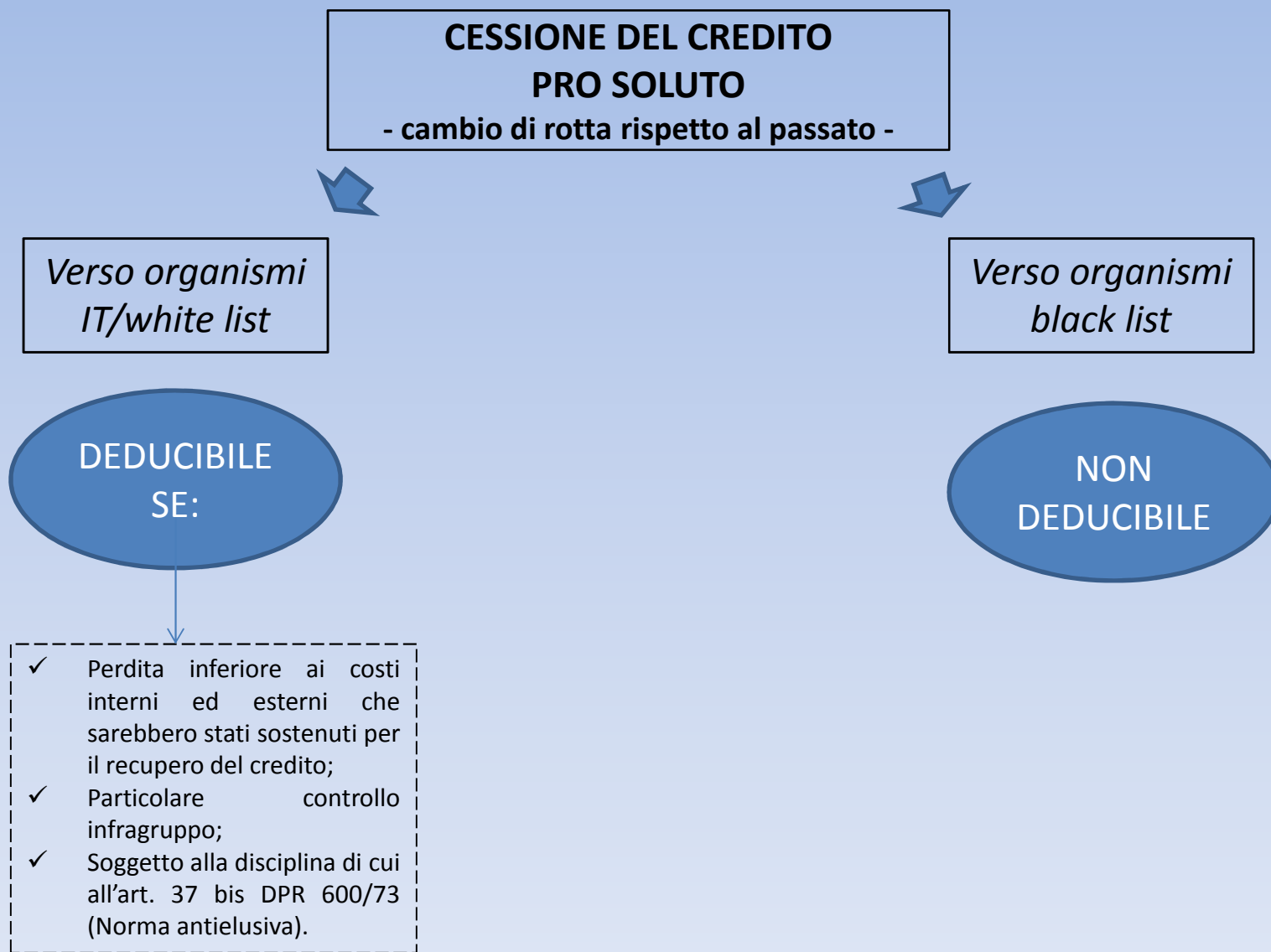


## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

### RIEPILOGO DELLE PRINCIPALI CASISTICHE DI PRESCRIZIONE DEI CREDITI

- 1) Prescrizione ordinaria ex art. 2946 c.c.: 10 anni
- 2) Crediti derivanti da somministrazione di beni e servizi con pagamenti periodici ex art. 2948 comma 1-4 c.c.: 5 anni
- 3) Canone ed ogni pagamento periodico ad anno oppure in termini più brevi ex art. 2948 comma 1-4 c.c.: 5 anni
- 4) Indennità spettanti per la cessazione del rapporto di lavoro ex art. 2948 comma 1-5 c.c.: 5 anni
- 5) Provvigioni del mediatore ex art. 2950 comma 1-5 c.c.: 1 anno
- 6) Crediti derivanti da prestazioni di spedizione e trasporto (in caso di trasporto che termina o inizia fuori Europa) ex art. 2951 comma 2 c.c.: 18 mesi
- 7) Crediti derivanti da prestazioni di spedizione e trasporto (altri casi) ex art. 2951 comma 1 c.c.: 1 anno
- 8) Premi assicurativi ex art. 2952 comma 1 c.c.: 1 anno

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI



## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

### CREDITI VERSO L'ESTERO

#### ***WHITE LIST***

- Deducibili secondo analoghe disposizioni vigenti per i crediti italiani
- Per procedure concorsuali estere deve esistere analogia con quelle italiane

ATTENZIONE: riferimento per  
procedure di insolvenza in Paesi CEE  
– vedere Regolamento CE n.  
1346/2000 del Consiglio Europeo del  
29 maggio 2000

#### ***BLACK LIST***

Non deducibili

*salvo*



Diritto di  
interpello  
positivo

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

### Note generali:

- 1) in tutte le ipotesi di perdite su crediti, preventivamente all'imputazione a Conto Economico, deve essere utilizzato l'eventuale fondo svalutazione presente in bilancio. Se tale fondo, in passato, è stato formato solo sotto il profilo civilistico, con conseguente variazione fiscale in aumento, oggi, ricorrendo i presupposti per la deducibilità fiscale, si dovrà operare nel seguente modo:
  - a) azzeramento del credito con storno del fondo civilistico;
  - b) variazione fiscale in diminuzione pari alla perdita del credito stesso.
  
- 2) Crediti verso enti pubblici —————> azioni esecutive infruttuose =  
non definitività della perdita =  
non si può spendere

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

**CREDITO < 2.500/5.000, NON ESIGIBILE,  
SVALUTATO SINGOLARMENTE A CONTO  
ECONOMICO ANNO X**

*Anno x: dedotto  
civilisticamente  
ma non  
fiscalmente (f.do  
svalutazione  
crediti tassato)*

*Anno x+1: al compimento  
del 6° mese dalla scadenza  
del credito procedere allo  
storno del f.do svalutazioni  
crediti tassato chiudendo la  
posizione del cliente*

**DEDUZIONE FISCALE  
(VARIAZIONE IN  
DIMINUZIONE NEL  
MODELLO UNICO)**

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

**CREDITO < 2.500/5.000 IN IPOTESI DI  
SVALUTAZIONE PER MASSE A CONTO  
ECONOMICO ANNO X**

*Anno x: dedotto  
civilisticamente e  
fiscalmente lo 0,5%  
del valore nominale  
dei crediti (f.do  
svalutazione crediti  
non tassato)*

*Anno x+1: decorsi 6 mesi è  
necessario procedere a:*

- 1) ridurre il f.do svalutazione  
crediti tassato per la parte  
relativa al credito considerato  
(f.do svalutazione crediti @  
cliente)*
- 2) Imputare l'eventuale  
eccedenza del credito a  
perdita su crediti deducibile  
fiscalmente*

## NUOVO REGIME DELLE PERDITE SU CREDITI

### LEGGE DI STABILITA' 2014

#### NOVITA'

Efficacia su bilanci 2013

Perdita in relazione ai  
Principi Contabili OIC n° 15

ATTENZIONE: norma che  
viaggia parallelamente a  
quella di cui alla C.M. n°  
23/2013

Previsione contenuta nella  
norma:

- lo stralcio del credito dall'attivo patrimoniale determina la rilevanza fiscale della perdita

Cessione  
prosoluto

Transazione

Prescrizione

Rinuncia  
all'incasso

**DUBBI:** è ancora necessario dimostrare che la perdita rilevata è inferiore ai costi che effettivamente si sarebbero dovuti sostenere per il recupero delle somme, così come richiesto dalla Circolare 26/2013 oppure è sufficiente dimostrare che vi sia semplicemente l'atto realizzativo?

**IN ATTESA DI  
CHIARIMENTI**

# LEASING

Dott. Massimiliano Teruggi



# LEASING

## CONDIZIONI PER DEDUCIBILITA' FISCALE

### Contratti in corso al 29.4.2012

#### Beni mobili

- Solo se la durata del contratto non era inferiore ai **due terzi** del periodo di ammortamento determinato sulla base dell'applicazione dei coefficienti di ammortamento stabiliti dal decreto del 31.12.1988

#### Beni immobili

- Solo se la durata del contratto non era inferiore ai due terzi del periodo ordinario di ammortamento considerando, però, che se l'applicazione di tale regola determinava un risultato inferiore a undici anni ovvero superiori a diciotto, la deduzione era ammessa se la durata del contratto non era, rispettivamente, inferiore a undici anni ovvero pari almeno a diciotto anni.  
**Regola 11-18 anni**

#### Autovetture

- (art. 164, co. 1, lett. b) TUIR) la durata del contratto doveva essere pari alla durata per periodo d'ammortamento del bene (in linea di massima 4 anni visto che tali beni hanno un'aliquota di ammortamento del 25%).  
**Regola ammortamento intero**

# LEASING

## CONDIZIONI PER DEDUCIBILITA' FISCALE

### Contratti stipulati dal 29.4.2012 (post D.L. 16/12)

Nuovo art. 102 co. 7 TUIR: per l'impresa che imputa i canoni a conto economico la deduzione è ammessa, indipendentemente dalla durata del contratto, per un periodo non inferiore a:

- 2/3 durata dell'ammortamento per i beni mobili
- 2/3 durata dell'ammortamento per i beni immobili con minimo di 11 anni e massimo di 18 anni
- almeno pari alla durata dell'ammortamento per le autovetture

#### Esempio

Se il bene avesse una piano di ammortamento di 6 anni, la durata minima sulla quale computare le deduzione dei canoni sarebbe di 4 anni (2/3 del periodo di ammortamento). L'impresa potrà anche decidere di stipulare contratto di durata più breve, ad esempio 2 anni: la deduzione sarà comunque assicurata, salvo effettuare variazioni in aumento per limitare la deduzione del canone ad un arco temporale quadriennale.

# LEASING

## DETERMINAZIONE DEL CANONE DEDUCIBILE

### C.M. 17/2013

Occorre suddividere l'intero importo del canone, e non solo la quota capitale, per la durata fiscale del contratto.

→ gli interessi passivi impliciti si determinano in base alla durata fiscale

Bene € 100.000, interessi € 30.000, contratto di 3 anni, durata fiscale 5 anni, riscatto € 10.000.

Costo contrattuale € 120.000/3anni = 40.000 canone.

Quota capitale 30.000, quota interessi € 10.000.

Il costo contrattuale va diviso per 5 anni:  $120.000/5=24.000$

Calcolo quota capitale con D.M. 24.4.1998:  $90.000/5=18.000$

**che va confrontato non con 40.000 (canone civilistico) ma con 24.000 (canone deducibile) >>>> interessi passivi € 6.000**

# LEASING

## DETERMINAZIONE QUOTA TERRENO PER LEASING IMMOBILIARI

### C.M. 17/2013

La quota capitale determinata considerando la durata fiscale del contratto è anche il montante per determinare la quota terreno indeducibile

#### Esempio

- Valore immobile 2.000.000
- Interessi 900.000
- Riscatto 200.000
- % ammortamento: 3%
- Durata contrattuale 15 anni
- Durata fiscale 18 anni
- Quota imputata a c.e. 180.000 di cui 120.000 capitale e 60.000 interessi
- Quota fiscale deducibile  $2.700.000/18 = 150.000$  di cui 100.000 capitale e 50.000 interessi
- Il 20% (o 30%) si calcola su 100.000 e non su 120.000

# LEASING

## IRAP

- a. **Soggetti IRES + soggetti IRPEF** in contabilità ordinaria che optano per determinazione base imponibile IRAP come soggetti IRES



deducibilità in base alle regole civilistiche (quota interessi e quota terreno indeducibile ai fini IRES è diversa da quella calcolata ai fini IRAP)

- b. **soggetti IRPEF**



deducibilità in base alle regole fiscali

# LEASING

## POSSIBILI CASISTICHE A FINE CONTRATTO

C.M. 17/2013

### **1. Riscatto**

- Valore riscattato viene ammortizzato
- La quota non dedotta vigendo il contratto viene dedotta tramite variazioni diminutive nel limite della quota annua del canone

# LEASING

## POSSIBILI CASISTICHE A FINE CONTRATTO

C.M. 17/2013

### 2. Cessazione senza riscatto

- La quota non dedotta vigendo il contratto viene dedotta tramite variazioni diminutive nel limite della quota annua del canone

### 3. Cessazione del contratto

- La quota non dedotta vigendo il contratto viene dedotta in unica soluzione nel periodo d'imposta di cessione del contratto attraverso la diminuzione della sopravvenienza attiva di cui all'art. 88 co. 5 del TUIR

# LEASING

## NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014

Viene modificata la disciplina fiscale sulla deduzione dei canoni di leasing, prevedendo che:

- **professionisti:** deduzione canoni leasing immobiliare per un periodo non inferiore a 12 anni (e non più con un minimo di otto ed un massimo di 15 anni) e leasing mobiliare per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento
- **imprese:** deduzione per i canoni di leasing mobiliari per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento (e non più 2/3), mentre per i beni immobili viene previsto un periodo non inferiore ai 12 anni (e non più tra un minimo di 11 e un massimo di 18 anni)



# LEASING

## NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014

- Resta immutato il periodo di quattro anni per la deduzione dei canoni di *leasing* per i veicoli a deducibilità limitata
- Le nuove regole si applicano ai contratti di locazione finanziaria stipulati a partire dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità (1.1.2014)
- Veicoli concessi in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo d'imposta: deduzione canoni di leasing per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento (chiarimento Ag. Entrate a Telefisco 2014)

# LEASING

## NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014

Vengono previste novità (dal 1.1.2014) anche per l'applicazione delle imposte indirette in caso di cessione dei contratti di leasing immobiliari, ed in particolare:

- sono soggette all'imposta di registro del 4% le cessioni di contratti di *leasing* di immobili strumentali di cui all'art. 10, n. 8-ter), del DPR 633/72, sul prezzo convenuto aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare e del prezzo di riscatto (anche se la cessione è soggetta ad IVA per obbligo od opzione).

# **NOVITA' IN MERITO ALLA COMPENSAZIONE DEI CREDITI TRIBUTARI**

**NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014**

Dott. Massimiliano Teruggi

# NOVITA' IN MERITO ALLA COMPENSAZIONE DEI CREDITI TRIBUTARI

## *NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014*

### *Compensazione crediti fiscali*

Per le imposte sui redditi (IRPEF e IRES), per le relative addizionali ed imposte sostitutive delle imposte sui redditi, per le ritenute alla fonte e per l'IRAP, viene introdotto un meccanismo di "certificazione" dei crediti simile a quello vigente in ambito di IVA; l'utilizzo in compensazione "orizzontale" per importi superiori a euro 15.000, è subordinato alternativamente:

- al visto di conformità nella dichiarazione
- alla sottoscrizione della dichiarazione da parte dell'organo incaricato della revisione legale (se esistente).

# NOVITA' IN MERITO ALLA COMPENSAZIONE DEI CREDITI TRIBUTARI

## *NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014*

### *Compensazione crediti fiscali*

- La norma non contiene l'ulteriore restrizione, prevista per i crediti IVA, riguardante l'obbligo di differimento della compensazione al giorno 16 del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione da cui emerge, per i crediti di importo superiore a euro 5.000
- Le nuove limitazioni descritte decorrono dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2013, per cui essi trovano applicazione, per i soggetti solari, a partire dalle dichiarazioni dei redditi ed IRAP relative al 2013, con impatto sulle compensazioni operate dal 1.1.2014 per i crediti maturati al 31.12.2013
- Nel 2014 si potranno compensare i crediti non utilizzati nel corso del 2013 sino a quando non viene presentata la dichiarazione 2014 (dove il credito viene rigenerato come credito del periodo d'imposta 2013)
- La disposizione ha per oggetto solo la cosiddetta compensazione "orizzontale"
- Il limite riguarda ciascun tributo a credito

# **RIMBORSO CREDITI DA MODELLO 730 IN CASO DI SOMME OLTRE I € 4.000**

Dott. Massimiliano Teruggi

## RIMBORSO CREDITI DA MODELLO 730 IN CASO DI SOMME OLTRE I € 4.000

L'Agenzia delle Entrate procederà ad effettuare il rimborso per importi complessivamente superiori a € 4.000, risultanti dalla liquidazione del Modello 730/2014, previa l'effettuazione di controlli preventivi anche documentali, in presenza di almeno una delle seguenti richieste:



Detrazione per carichi di famiglia

Eccedenze d'imposta derivanti  
da precedenti dichiarazioni,  
comunque generate

## RIMBORSO CREDITI DA MODELLO 730 IN CASO DI SOMME OLTRE I € 4.000

- In presenza di rimborsi di importo superiore a € 4.000 derivanti dal modello 730/2014 dove non risulta compilato il quadro “Familiari a carico” e dal quale non emergono richieste di riconoscimento di eccedenze di precedenti dichiarazioni, i suddetti rimborsi sono effettuati dai sostituti d’imposta per mezzo dei conguagli sulle retribuzioni dei propri dipendenti, pensionati e titolari di taluni redditi assimilati a quello di lavoro dipendente
- Qualora l’imposta a credito venga interamente utilizzata per versamenti con il modello F24, la stessa non risulterà come eccedenza nel riquadro F del Modello 730/2014 e, pertanto, l’importo utilizzato in compensazione per i versamenti di altri tributi non rileva ai fini della verifica dei € 4.000
- Il rimborso, nel caso in cui dai controlli non emergano anomalie, sarà erogato dall’Agenzia delle Entrate entro 6 mesi dalla scadenza del termine di trasmissione dei modelli 730/2014 all’Agenzia stessa (entro fine anno)



# **DEDUCIBILITA' IMU PER IMPRESE E PROFESSIONISTI**

**NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014**

Dott. Massimiliano Teruggi

# DEDUCIBILITA' IMU PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

## *NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014*

### *DEDUZIONE IMU*

- A decorrere dal periodo di imposta in corso al 31.12.2013 è deducibile, dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo, il 20% dell'IMU relativa agli immobili strumentali
- Per l'anno 2013, tale misura è elevata al 30%
- Resta ferma l'indeducibilità ai fini IRAP

# DEDUCIBILITA' IMU PER IMPRESE E PROFESSIONISTI

## *NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014*

### *DEDUZIONE IMU*

- La disposizione si applica con riferimento ai soli immobili strumentali (per natura o per destinazione)
- Resta pertanto indeducibile l'IMU pagata in relazione agli immobili patrimoniali (art. 90 del TUIR)
- Sono esclusi dalla nozione di immobili strumentali, gli immobili ad utilizzo promiscuo; pertanto, è esclusa la deducibilità dell'IMU relativa agli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione oppure all'impresa commerciale e all'uso personale o familiare del contribuente
- Per la deducibilità dell'IMU rileva l'imposta versata (criterio di cassa) a partire dall'IMU di competenza dell'esercizio 2013:
  - a. IMU 2012 versato nel 2013 indeducibile nel 2012 e nel 2013
  - b. IMU 2013 versato nel 2014 indeducibile nel 2013 ma deducibile nel 2014 con variazione in diminuzione nel modello UNICO

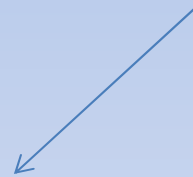
# **NUOVO RUOLO DEL NOTAIO NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI**

Rag. Fabio Mongiardini

# LEGGE DI STABILITA'



Compravendita immobiliare



Incombenza in  
capo ai notai



a tutela

Acquirente

# LEGGE DI STABILITA'

## Tutela ACQUIRENTE

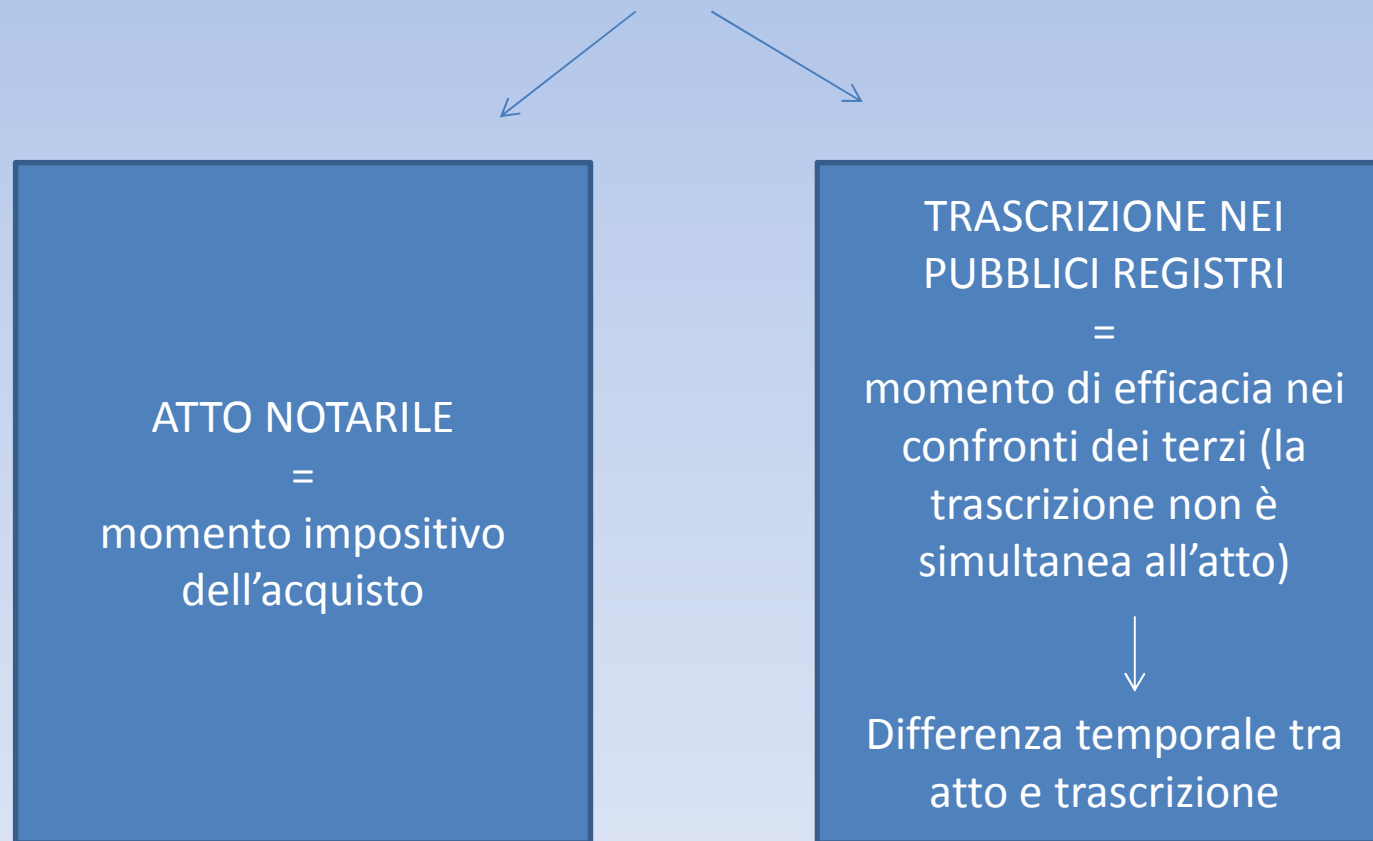


Evitare che l'acquirente possa trovarsi nella condizione in cui l'immobile acquistato sia gravato da ipoteca.

Evitare che l'acquirente possa trovarsi nella condizione in cui l'immobile acquistato sia già stato ceduto ad altri soggetti e che quindi, il venditore incassi più corrispettivi per più cessioni relative al medesimo immobile.

# LEGGE DI STABILITA'

## EFFICACIA DEGLI ATTI



# LEGGE DI STABILITA'

## TRASCRIZIONE



Momento in cui il cedente può ottenere il pagamento della somma per la cessione immobiliare, somma sino a quel momento detenuta in custodia da parte del notaio rogante



# LEGGE DI STABILITA'

## ***IPOTESI DI DANNO PER L'ACQUIRENTE ANTE RIFORMA***

- Atto notarile per l'acquisto immobile 10/1 prima cessione
- Ulteriore atto notarile avente quale oggetto il medesimo immobile, seconda cessione 11/1
- Trascrizione 1° atto in data 13/1
- Trascrizione 2° atto (non possibile in quanto si evidenzierà la 1° vendita)



Il rischio in tale ipotesi era:

- doppio incasso del venditore;
- azione del 2° acquirente contro il venditore.

- Atto notarile di vendita 25/1
- Un creditore del venditore, in data 27/1 iscrive ipoteca sull'immobile, non essendo ancora avvenuta in tale ultima data, la trascrizione della vendita (verso i terzi l'immobile è ancora del venditore);
- Il 28/1 viene trascritta la cessione del 25/1 e l'acquirente si troverà l'immobile con ipoteca iscritta dal giorno 27/1.

# LEGGE DI STABILITA'

## ONERE A CARICO DEL NOTAIO

E

## TUTELA DELL'ACQUIRENTE

Il notaio rogante al momento della stipula dovrà:

- avere predisposto apposito c/c bancario intestato allo studio e finalizzato all'operazione;
- versare su tale c/c il corrispettivo dovuto dall'acquirente al venditore



Tale somma rimarrà vincolata sino ad avvenuta trascrizione dell'atto, in quanto:



Qualora il bene fosse già stato ceduto a terzi in precedenza e ciò si riscontrasse dalla trascrizione, non verrà pagato il corrispettivo al cedente



Qualora su tale bene fosse stata in precedenza trascritta ipoteca, il prezzo pagato e depositato, andrà, non al cedente ma, nei limiti del valore di iscrizione ipotecaria, fatta dal terzo creditore, a soddisfacimento delle pretese di quest'ultimo

# LEGGE DI STABILITA'

## C/C INTESTATO AL NOTAIO

### CARATTERISTICHE

- Non rientra, in ipotesi di decesso del notaio, nell'asse ereditario di questi;
- non entra a far parte del patrimonio personale del notaio (NO comunione con coniuge);
- la somma non è pignorabile da parte di creditori personali del notaio;
- i frutti sono a vantaggio del venditore;
- nel c/c confluiscono altresì:
  1. Onorari;
  2. Costi accessori corrisposti;
  3. Rimborsi spese corrisposte.