Cauli, Marmocchi, Orsini & Associati
Dottori commercialisti

DOTT. ANDREA CAULI *
DOTT. MARA MARMOCCHI*
DOTT. CLAUDIO ORSINI*
DOTT. LUISA PASQUALI*
DOTT. ANGELA PASQUALI *

*ASSOCIATI

Bologna, lì 11/03/2016

Circolare n. 2/2016 - IMPRESE

Ai gentili Clienti IMPRESE - Loro sedi

1. NOVITÀ IN SINTESI

DETRAZIONE 50% IRPEF

La sostituzione della caldaia dà diritto alla detrazione Irpef del 50% per il recupero edilizio degli edifici

L'Agenzia delle entrate ha chiarito varie questione interpretative in materia di imposte sui redditi riguardanti gli oneri deducibili e detraibili. Gli argomenti di più comune interesse sono senz'altro quelli relativi alle agevolazioni legate agli immobili. Al riguardo, una delle questioni ancora non chiarite era se potevano dare diritto al beneficio fiscale per l'acquisto dell'arredo (c.d. *bonus* mobili) anche le spese sostenute per le sostituzioni delle caldaie effettuate nell'ambito di lavori di ristrutturazione agevolati dalla detrazione Irpef del 50%. Sul punto, l'ufficio ricorda che gli interventi di manutenzione straordinaria su immobili abitativi, di cui all'articolo 16-*bis*, D.P.R. 917/1986, costituiscono anche il presupposto per l'accesso al *bonus* mobili. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli eseguiti sugli impianti tecnologici "*diretti a sostituirne* componenti essenziali *con altri che consentono di ottenere* risparmi energetici *rispetto alla situazione preesistente"*. Atteso che la sostituzione della caldaia costituisce un intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento, essa si qualifica come una manutenzione straordinaria; pertanto, i contribuenti che la effettuano avranno il requisito per fruire della detrazione Irpef del 50% dei mobili e arredi acquistati per la stessa unità abitativa.

(Agenzia delle entrate, circolare n. 3, 02/03/2016)

CARTELLE DI PAGAMENTO

Nuovo modello della cartella di pagamento relativa ai ruoli dell'Agenzia delle entrate

Per i ruoli consegnati dall'Agenzia delle entrate all'Agente della riscossione dal 1° gennaio 2016 è stata approvata la nuova versione della cartella di pagamento: nello specifico i maggiori ritocchi hanno riguardato le avvertenze. Dopo la revisione della disciplina dell'istituto del reclamo-mediazione, la sezione "*Presentazione del reclamo-mediazione e del ricorso*" è diventata "*Presentazione del ricorso*". È stato eliminato, quindi, ogni riferimento alle norme precedenti che imponevano al contribuente di presentare, in via preliminare, un'istanza di reclamo-mediazione. Ora, per le controversie di valore non superiore a 20.000 euro, la presentazione del ricorso giurisdizionale produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare della pretesa (articolo 17-*bis*, D.Lgs. 546/1992). Nel *restyling* trova anche posto il nuovo limite di valore della controversia entro il quale il contribuente può agire in giudizio senza l'assistenza tecnica di un difensore. Tale limite, infatti, è passato da 2.582,28 a 3.000 euro.

(Agenzia delle entrate, provvedimento n. 27036, 19/02/2016)

STUDI DI SETTORE

Pronte le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati rilevanti

Sono state approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore e dei parametri, relativi al periodo d'imposta 2015, e dei controlli tra Unico 2016 e Gerico. Nel dettaglio, il provvedimento licenzia:

- nell'allegato 1, le specifiche tecniche per l'invio telematico dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore, che devono essere utilizzate sia dagli esercenti attività d'impresa o arti e professioni che provvedono in prima persona alla trasmissione sia dagli intermediari abilitati;
- nell'allegato 2, le specifiche tecniche per l'invio telematico dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dei parametri da parte degli esercenti arti e professioni che provvedono direttamente alla trasmissione o degli intermediari abilitati;
- nell'allegato 3, le specifiche tecniche per l'invio telematico dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione dei parametri da parte degli esercenti attività d'impresa che provvedono direttamente alla trasmissione o degli intermediari abilitati;
- nell'allegato 4, i controlli tra Unico 2016 e i modelli degli studi di settore.

Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate ha approvato le specifiche tecniche con quattro mesi di anticipo rispetto a quanto era accaduto per il periodo di imposta 2014 (Unico 2015).

(Agenzia delle entrate, provvedimento n. 24675, 15/02/2016)

FABBRICATI CATEGORIA D

Aggiornato il coefficiente per la determinazione del valore dei fabbricati D senza rendita

Agli effetti dell'applicazione dell'Imu e della Tasi per il periodo di imposta 2016 sono stati pubblicati i coefficienti di aggiornamento per la determinazione del valore dei fabbricati D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e che sono contabilizzati separatamente nel bilancio delle stesse.

(Ministero dell'economia e delle finanze, decreto 29/02/2016)

AUTOTRASPORTO

Chiarimenti sulla richiesta di rimborso/compensazione del gasolio per autotrazione

L'Agenzia delle dogane ha preso atto che rispetto alle imprese di autotrasporto merci per conto di terzi le forme di disponibilità del veicolo contenute nell'articolo 3, comma 6, D.P.R. 277/2000 sono meno numerose di quelle previste da altre normative. Tant'è che non contemplano l'usufrutto, l'acquisto con patto di riservato dominio e il comodato senza conducente. In particolare, la circolare chiarisce che la normativa va letta come una richiesta obbligatoria per l'esercente di un titolo di possesso dei mezzi che hanno impiegato il gasolio per cui si chiede rimborso/compensazione. Rimborso che, quindi, può essere richiesto anche per forme di disponibilità non presenti nel D.P.R. 277/2000, sempre che chi ne fa richiesta sia il legittimo possessore del veicolo. Tra queste forme vanno anche incluse il leasing finanziario e il noleggio con conducente. Rispetto, invece, al comodato e alla locazione senza conducente, la nota chiarisce che il riconoscimento dell'agevolazione presuppone la forma scritta del contratto, mentre rispetto al comodato, aggiunge che il contratto va registrato e il richiedente deve documentare la disponibilità del veicolo, esibendo la copia vistata della dichiarazione sostitutiva resa all'Ufficio della motorizzazione civile. Nei casi dei noli a freddo a cui si ricorre per fronteggiare picchi di mercato, l'effettivo utilizzatore del veicolo che ne ha il possesso esclusivo può chiedere il rimborso delle accise, purché il contratto sia stato registrato. Non è consentita, invece, la cessione di autoveicoli a titolo di sublocazione o subcomodato. Rispetto all'autotrasporto in conto proprio, invece, la circolare esclude in tale settore la locazione e il comodato.

(Agenzia delle dogane, circolare n. 4, 23/02/2016)

2.1 LA TENUTA "FACOLTATIVA" DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

In tema di adempimenti a carico dell'impresa e dello studio professionale, è necessario ricordare innanzitutto che il D.L. 5/2012 ha abrogato, a partire dal 10 febbraio 2012, l'obbligo di redigere il Documento Programmatico per la Sicurezza dei dati trattati (D.P.S.) - in forma ordinaria o abbreviata – ossia il documento che riassumeva tutte le procedure e misure di sicurezza predisposte dal Titolare del trattamento, che, fino a tale data, doveva essere predisposto ed aggiornato entro il 31 marzo di ogni anno.
Il soggetto obbligato alla redazione e all'aggiornamento del D.P.S. era il titolare del trattamento di dati sensibili o giudiziari effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici. Con la semplificazione è venuto meno anche l'obbligo del Titolare del Trattamento dei Dati di riportare, all'interno della relazione accompagnatoria del bilancio d'esercizio, l'annotazione relativa alla redazione o all'aggiornamento di tale documento.

Le misure minime del Codice della Privacy ad oggi in vigore

Restano a oggi vigenti le previsioni contenute negli articoli 33 e ss. del D.Lgs. 196/2003 (Codice della Privacy) e, pertanto, le imprese devono continuare a disciplinare il trattamento dei dati nel rispetto delle misure minime di sicurezza.
Imprese, professionisti, enti privati e pubblici e, in generale, chi tratta dati personali (anche solo di tipo comune, non necessariamente dati sensibili o giudiziari) devono sempre strutturare le proprie organizzazioni al fine di rispettare le misure minime di sicurezza. Le norme introdotte nel nostro ordinamento dal D.Lgs. 196/2003 obbligano a diversi adempimenti, tra cui:

- la nomina del titolare del trattamento dei dati;
- la nomina dei responsabili del trattamento dei dati;
- la nomina degli incaricati al trattamento dei dati;
- la nomina dell'amministratore di sistema;
- il rilascio di apposita informativa sulle finalità e modalità di trattamento dei dati;
- preventiva richiesta del consenso al trattamento dei dati;
- la notificazione al Garante della Privacy, quando ricorra l'obbligo;
- l'adozione di idonee misure di sicurezza, per garantire che i dati personali vengano custoditi e controllati in modo da ridurre il rischio di sottrazione, alterazione, perdita degli stessi; accesso non autorizzato da parte di terzi agli ambienti in cui sono custoditi e trattamento di dati non consentito e non conforme a quanto normativamente previsto.

Resta a carico dei titolari del trattamento di dati l'obbligo di redazione di idonee informative (ai dipendenti e collaboratori; ai clienti ed ai fornitori; agli utenti del sito web; etc.), nonché la nomina degli incaricati al trattamento dei dati personali, ed eventualmente dei responsabili, con particolare attenzione ai casi di affidamento dati personali in outsourcing.
Qualora l'impresa si avvalga di amministratori di sistema, figure specificamente dedicate alla gestione dei sistemi informatici e della sicurezza, il titolare del trattamento dovrà innanzitutto valutare l'effettiva capacità ed affidabilità dei soggetti preposti, dovrà avvalersi di idonei sistemi di controllo (tramite appositi software) dell'attività posta in essere dagli amministratori medesimi, e infine verificare, con cadenza almeno annuale, il rispetto delle misure organizzative, tecniche e di sicurezza prescritte dalle Legge.
È bene, inoltre, evidenziare la necessità, per l'impresa, di porre in essere un'adeguata gestione della privacy policy del sito web aziendale, di adeguarsi alle disposizioni in materia di videosorveglianza e infine di attenersi ai numerosi disposti normativi per quanto riguarda i dipendenti, i collaboratori ed il luogo di lavoro.

Æ Per i soggetti che erano obbligati ex lege alla tenuta del Documento Programmatico sulla Sicurezza fino al periodo di imposta 2011, si ritiene consigliabile procedere con l'aggiornamento entro il 31 marzo di ciascun anno del documento, di modo da verificare e rendicontare nel D.P.S. la corretta adozione delle misure minime di sicurezza obbligatorie ai sensi del Codice della Privacy.

2.2 IMU E TASI – I CHIARIMENTI SUI COMODATI

La Legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) ha introdotto, con decorrenza dal 2016, la possibilità di computare una riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi dovute in relazione agli immobili concessi in comodato ai familiari.
Tale agevolazione spetta per i fabbricati a destinazione abitativa non di lusso (ossia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9), se concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (padre – figlio ovvero figlio – padre); la base imponibile viene ridotta al 50% sia per l'Imu che per la Tasi. Tale agevolazione è riconosciuta se:

- il comodatario (es: figlio destinatario dell'immobile) utilizza tale immobile quale propria abitazione principale;
- il comodante (es: padre proprietario dell'immobile) deve dimorare, nonché avere la residenza, in tale Comune;
- il comodante non deve possedere alcun altro immobile oltre a quello dato in comodato, a eccezione di quello che destina a propria abitazione principale (anche questo non di lusso);
- iI contratto di comodato deve essere registrato, registrazione che deve avvenire con il pagamento dell'imposta di registro di 200 euro.

Con precedente informativa siamo già intervenuti per dare conto delle indicazioni contenute nella nota MEF pubblicata il 29 gennaio scorso (n.01/2016/CC b del 28 gennaio 2016) relativamente alle modalità di registrazione del contratto di locazione.
In questa sede riepiloghiamo i chiarimenti forniti dallo stesso Ministero con la successiva **risoluzione n.1/DF del 17 febbraio 2016**, completando l'analisi con le indicazioni offerte dall'Ifel (la fondazione studi dell'ANCI, l'Associazione dei Comuni Italiani).

I chiarimenti del MEF

Di seguito si propongono, in sintesi, le indicazioni fornite dal MEF circa l'applicazione dell'agevolazione in commento.

Un solo immobile "abitativo"	Come detto, il comodante può possedere oltre all'immobile dato in comodato, un solo altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Sul punto il MEF osserva che tale limitazione riguarda solo i fabbricati a destinazione abitativa; il possesso di immobili diversi non è ostativo (fabbricati strumentali, terreni, aree fabbricabili, etc). Neppure il possesso di pertinenze è ostativo.
Non rileva l'abitativo rurale "strumentale"	Non è ostativo all'applicazione dell'agevolazione il possesso di un fabbricato abitativo consideralo strumentatale all'attività agricola: è il caso dell'abitazione utilizzata dai dipendenti dell'attività agricola ai sensi dell'articolo 9, comma3-*bis*, D.L. 557/1993.
In caso di comproprietà, il possesso di altro immobile è ostativo solo per il possessore	Nell'ipotesi in cui, ad esempio, due coniugi possiedano in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile a uso abitativo in un Comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, nel caso in cui per quest'ultimo soggetto venga rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica, invece, nei confronti del marito, il quale dovrà quindi corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.
In caso di comproprietà, il rapporto di parentela va verificato per il singolo contribuente	Uno dei requisiti per fruire dell'agevolazione è che tra comodante e comodatario vi sia un rapporto di parentela di primo grado (padre/figlio o figlio/padre). Nel caso in cui l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.
Pertinenze agevolate	L'agevolazione si applica, oltre all'abitazione data in uso gratuito, anche alle pertinenze di questa, nel limite di una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7.
TASI solo per il comodante	Il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non deve versare Tasi in forza dell'esenzione introdotta dalla L. 208/2015. Per quanto riguarda il comodante, invece, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore, egli si trova a versare la Tasi – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo all'anno 2015; nel caso in cui non sia stata determinata la predetta percentuale, il comodante è tenuto ad applicare la Tasi nella misura pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

I chiarimenti dell'Ifel

Nuda proprietà	Secondo l'Ifel, siccome la norma vieta che il contribuente possieda altri immobili, non rilevano gli eventuali immobili relativamente ai quali il contribuente sia titolare della sola nuda proprietà; occorre aggiungere che non dovrebbero rilevare neppure gli immobili su cui grava un diritto di abitazione a favore di un terzo (in questo caso, il possessore ai fini Imu è appunto il terzo). Quando invece al contribuente spetta il diritto di abitazione su di un fabbricato altrui, questo rileva al fine del riconoscimento dell'agevolazione.
Locazione	Non costituisce causa ostativa all'agevolazione il fatto di essere utilizzatori in forza di contratto di locazione di fabbricati abitativi. Se il contribuente, oltre all'immobile dato in comodato, possiede un'altra abitazione dove non abita, perché abita in un appartamento preso in locazione, l'agevolazione non si applica.
Fabbricati inagibili	Secondo l'Ifel, il possesso di immobili abitativi, in aggiunta a quello dato in comodato e alla propria abitazione principale è sempre ostativo, anche se tali fabbricati abitativi aggiuntivi sono inagibili.
Comodati "incrociati"	In situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile, il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due utilizza il bene in quanto comproprietario e non comodatario. In altri termini non si realizza appieno lo schema legale del contratto di comodato, come ad esempio l'obbligo di restituzione del bene. Quindi, tali comodati non possono considerarsi agevolati ai fini Imu/Tasi.
Registrazione tardiva	L'Iefl si occupa anche del caso delle registrazioni tardive (quindi oltre il 1 marzo scorso), con ravvedimento, per i contratti verbali già in corso al 1 gennaio 2016: tale contratto dovrebbe avere comunque efficacia per l'agevolazione Imu sin dalla data della sottoscrizione, comprovata dalla residenza anagrafica, e non dalla data di registrazione.
Previsioni agevolative regolamentari	La Legge di Stabilità 2016, introducendo la riduzione al 50% dell'Imu e della Tasi in caso di comodato, elimina la possibilità per il Comune di introdurre nel proprio regolamento una assimilazione all'abitazione principale (con conseguente esenzione). Se, invece, il Comune aveva previsto nel 2015 un'aliquota agevolata, questa continuerà ad applicarsi con le regole comunali (il Comune non può eliminarla) e si cumulerà (eventualmente, al rispetto dei requisiti) con la riduzione statale al 50%.

AIRE	Se il contribuente residente all'estero e iscritto all'Aire possiede in Italia un immobile ulteriore rispetto a quello dato in comodato, anche se quest'ultimo viene considerato ai fini Imu assimilato all'abitazione principale, non è possibile applicare al riduzione al 50% a quello dato in uso gratuito.
Quota in altro immobile	Il possesso di una quota di partecipazione in un altro immobile abitativo è sempre ostativa, anche se detta quota è molto ridotta, come nel caso di una quota millesimale di possesso sull'abitazione utilizzata dal portiere.

2.3 ATTUABILE IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

È stato pubblicato in G.U. lo scorso 16 febbraio 2016 il D.M. 226/2015 con cui il Mise ha definito le modalità attuative del prestito vitalizio ipotecario in vigore dal 2 marzo 2016.

Il prestito vitalizio ipotecario costituisce un finanziamento che consente ai proprietari di immobili residenziali di convertire il valore del loro immobile in denaro senza perderne la proprietà e senza dover rimborsare a rate l'importo finanziato (salvo diverso accordo). La sottoscrizione del finanziamento prevede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile dato a garanzia.

La normativa è stata introdotta per la prima volta nel nostro ordinamento nel 2005 ad opera della Legge 203/2005, e poi rivista, con decorrenza 6 maggio 2015, dalla Legge 44/2015, ma mancando i decreti attuativi, sino ad oggi, non ne è mai stata possibile l'utilizzazione.

Ambito soggettivo e oggettivo

Ai sensi del comma 12 della citata Legge possono beneficiare del prestito vitalizio le persone fisiche:

- di età superiore a 60 anni;
- proprietarie di immobili residenziali.

Il prestito può essere concesso esclusivamente da banche e intermediari finanziari autorizzati iscritti nell'apposito Albo tenuto dalla Banca d'Italia. Si spera in un chiarimento.

Definizione di immobile residenziale

Per definire l'immobile residenziale occorre fare riferimento alla guida del Notariato del 17.02.2016 che ha individuato gli immobili oggetto di ipoteca in quelli aventi la destinazione urbanistica di civile abitazione. Tuttavia, lo stesso notariato, ha evidenziato che non è chiaro se tali immobili debbano essere destinati a residenza principale del proprietario richiedente il prestito e se possano essere oggetto del prestito anche gli immobili in corso di costruzione e non ancora ultimati.

Æ È acclarato che non possono essere oggetto di prestito vitalizio i terreni con il solo permesso di costruire.

Obblighi dell'istituto di credito

L'intermediario dovrà predisporre:

1. la simulazione del piano di ammortamento, nel quale va evidenziato per ogni anno il capitale e gli interessi. Tale simulazione, nel caso di interesse variabile, deve essere predisposta in due versioni:
   - una con applicazione del tasso contrattuale al momento della stipula del prestito vitalizio ipotecario,
   - l'altra simulando al terzo anno dalla stipula del contratto di prestito ipotecario vitalizio uno scenario di rialzo dei tassi di interesse non inferiore a 300 punti base rispetto al tasso vigente al momento della stipula del contratto.

I prospetti devono avere una durata minima pari alla differenza tra l'età del soggetto finanziato e 85 anni e comunque non inferiore a 15 anni e devono evidenziare tutti gli oneri dovuti alla banca al momento della stipula.

2. la *documentazione precontrattuale;*

3. il *prospetto informativo* da consegnare gratuitamente al richiedente, almeno 15 giorni prima dalla stipula del contratto, contenente indicazioni sull'importo finanziato e la percentuale del valore di perizia dell'immobile oltre alla indicazione della somma che sarà erogata al netto delle imposte e degli oneri;
4. il *resoconto annuale* dettagliato che riporti il capitale finanziato e quello da restituire a scadenza.

Nel caso in cui la persona fisica decida, dopo la fase istruttoria, di non accendere il finanziamento è fatto divieto all'intermediario di richiedere il versamento delle spese.

Æ Il contratto di ipoteca deve sempre essere accompagnato da un contratto di assicurazione sull'immobile che può essere stipulato sia con la banca che con terzi assicuratori.

Rimborso del prestito

Si può verificare il caso di rimborso integrale del prestito o di rimborso graduale dello stesso.
Il rimborso integrale del prestito in unica soluzione può essere richiesto:

- alla morte del soggetto finanziato,
- al trasferimento, anche parziale, della proprietà o di altro diritto reale o di godimento sull'immobile dato in garanzia.

La mancata restituzione del finanziamento entro 12 mesi dal verificarsi di una delle predette cause comporta la vendita dell'immobile da parte del finanziatore con il conseguente utilizzo delle somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso.

Æ Nel caso di decesso del finanziato, gli eredi possono decidere di rimborsare il prestito divenendo in tal modo proprietari dell'immobile.

È anche possibile al soggetto finanziato richiedere, al momento della stipula, il rimborso graduale della quota interessi e delle spese (sulle quali si ricorda non si applica la capitalizzazione annuale).
In questo caso l'inadempimento da parte della persona fisica reiterato per almeno 7 volte determina per il finanziatore la possibilità di invocare la risoluzione del contratto.

2.4 I CHIARIMENTI SULLE NUOVE RENDITE NEL CASO DI "IMBULLONATI"

La Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) è intervenuta sulle modalità tecniche per la determinazione della rendita dei fabbricati industriali: a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta:

- tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento;
- escludendo dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (quelli che vengono normalmente definiti "imbullonati").

L'esclusione di tali elementi dal calcolo della rendita catastale ovviamente porterà ad una riduzione delle rendita stessa di tali fabbricati e, di conseguenza, anche una conseguente riduzione del prelievo Imu e Tasi, gravante su di essi.
Sul tema l'Agenzia delle entrate ha pubblicato la circolare n. 2/E/2016 offrendo indicazioni per gestire i nuovi accatastamenti. Di seguito riepiloghiamo i chiarimenti forniti.

Æ Si consiglia la gentile clientela interessata dalla previsione di contattare quanto prima il proprio tecnico di fiducia per valutare la possibilità di procedere alla revisione della rendita catastale dei propri immobili.
Una revisione al ribasso della rendita permetterà, infatti, di ridurre il carico Imu e Tasi su detti immobili.

I chiarimenti della circolare n. 2/E/2016

Nel citato documento di prassi l'Agenzia fornisce, a titolo esemplificativo, alcune indicazioni relative a specifiche fattispecie, di particolare rilevo sia sotto il profilo economico che per diffusione sul territorio nazionale, utili per valutare quando sia possibile procedere alla revisione della rendita catastale:

- Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche. Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.
- Industrie manifatturiere. Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essicazione dei prodotti.
- Industria siderurgica. Sono da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni.
- Raffinazione dei prodotti petroliferi. Sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (cracking) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (reforming, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, etc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.

- Impianti di risalita. Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.
- Parchi divertimento. Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano, per quanto precedentemente detto, come vere e proprie costruzioni e, quindi, come tali, da includere nella stima catastale.

Tale previsione non riguarda, però, solo i nuovi accatastamenti (ossia i fabbricati di nuova costruzione o sui quali vengono eseguiti interventi); vi è, infatti, la possibilità di **rettificare entro il prossimo 15 giugno** le rendite oggi vigenti, con efficacia dal 1 gennaio scorso (quindi la riduzione della rendita impatterà sull'integrale imposta di pertinenza del periodo d'imposta 2016).
In caso di revisione della rendita sarà annotato in visura il fatto che la riduzione non è relativa ad alcun intervento edilizio, ma al contrario è stata apportata al solo fine di escludere macchinari e impianti prima inclusi: "Rideterminazione della rendita ai sensi dell'articolo 1, comma 22, L. 208/2015". Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.
Nella circolare in commento viene precisato che la rendita retroagisce al 1 gennaio 2016 laddove le variazioni catastali siano **presentate** entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

2.5 OBBLIGO DI TRASFROMAZIONE PER LE SRLS CON SOCI PERSONE GIURIDICHE

Con lo scopo di incentivare l'imprenditoria giovanile, l'articolo, D.L. 1/2012, convertito con modificazioni dalla L. 27/2012, ha introdotto nel codice civile l'articolo 2463-bis cod. civ. rubricato "Società a responsabilità limitata semplificata".

La prima formulazione dell'articolo è stata subito oggetto di revisione per il tramite del D.L. 76/2013, come convertito dalla L. 99/2013, con il quale, tra le modifiche di maggiore importanza, è stato eliminato il requisito/limite di età per i soci.

Nella versione attuale l'articolo 2463-bis, cod. civ. prevede che: "La società a responsabilità limitata semplificata può essere costituita con contratto o atto unilaterale da persone fisiche".
Ne consegue che possono essere soci della società a responsabilità limitata semplificata solo le persone fisiche.

Lo scorso 15 febbraio 2016 il Mise è intervenuto affermando che nel caso di ingresso in una Srls di un socio persona giuridica sarà necessaria la "trasformazione" in Srl ordinaria.

È stato chiesto al Ministero dello sviluppo economico di esprimersi in merito alla possibilità di cessione a soggetto persona giuridica di quote di una società a responsabilità limitata semplificata.

Il Mise ha risposto con proprio parere prot. n. 39365 chiarendo che:

1. l'atto di cessione di quote sociali di Srls a soggetto diverso da persona fisica è consentito in quanto il divieto di costituzione tra persone diverse da quelle fisiche previsto al comma 1, articolo 2463-bis, riguarda la sola fase di costituzione della società;
2. la Srls rappresenta non un tipo autonomo di società, nell'ambito delle società di capitali, ma un mero modo d'essere della società a responsabilità limitata (come ad esempio la Srl unipersonale);
3. l'obbligo di inserire nella denominazione sociale il termine "semplificata" o l'acronimo "Srls", indica la volontà legislativa di evidenziare lo status societario ai terzi;
4. l'ingresso nel capitale sociale di soggetti differenti dalle persone fisiche fa perdere alla Srl le caratteristiche di Srl semplificata.

Da tutto quanto detto deriva che con la cessione delle quote a persona giuridica la società perde lo status particolare di Srl semplificata ed assume quello di Srl ordinaria c.d. a capitale esiguo.

Troveranno, quindi, applicazione per essa tutte le disposizioni relative alle società ordinarie con l'eccezione dell'ammontare del capitale.
La società dovrà, inoltre, modificare la propria denominazione.

2.6 PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 MARZO AL 15 APRILE 2016

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti 16 marzo al 15 aprile 2016, 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.

SCADENZE FISSE	
16 marzo	**Versamento delle ritenute alla fonte** 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. **Versamento ritenute da parte condomini** Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi. **Versamenti Iva mensili** Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di febbraio, codice tributo 6002. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente. **Versamento dell'Iva a saldo dovuta in base alla dichiarazione annuale** Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2015, risultante dalla dichiarazione annuale, devono versare il conguaglio annuale dell'Iva utilizzando il codice tributo 6099. La scadenza riguarda sia i contribuenti tenuti a presentare la dichiarazione in via autonoma sia gli altri contribuenti tenuti alla dichiarazione unificata. Per questi ultimi il versamento può essere effettuato anche entro il più lungo termine previsto per il

	pagamento delle somme dovute in base alla dichiarazione unificata, maggiorando gli importi da versare degli interessi nella misura dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese a decorrere dal 16 marzo. Tutti i contribuenti (sia che presentino la dichiarazione in forma autonoma ovvero unificata) possono scegliere di pagare il saldo Iva ratealmente, versando la prima rata entro il 16 marzo, in tale ipotesi l'ultima rata non può essere versata oltre il 16 novembre. **Versamento dei contributi Inps** Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di febbraio, relativamente: - ai redditi di lavoro dipendente; - ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto; - ai compensi occasionali; - ai rapporti di associazione in partecipazione. **Accise - Versamento imposta** Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici ad essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente. **Tassa annuale vidimazione libri sociali** Scade oggi, per le società di capitali, il termine per il versamento della tassa annuale vidimazione libri sociali. La misura dell'imposta è pari a 309,87 euro. Qualora l'entità del Capitale sociale esistente al 1° gennaio 2016 sia superiore a 516.456,90, l'imposta è dovuta nella misura di 516,46 euro. Il versamento deve essere effettuato mediante F24 utilizzando il codice tributo 7085 anno 2016.
17 marzo	**Ravvedimento versamenti entro 30 giorni** Termine ultimo per procedere alla regolarizzazione, con sanzione ridotta, degli omessi o insufficienti versamenti di imposte e ritenute non effettuati, ovvero effettuati in misura ridotta, entro lo scorso 16 febbraio.
20 marzo	**Presentazione dichiarazione periodica Conai** Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di febbraio da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.
25 marzo	**Presentazione elenchi Intrastat mensili** Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle cessioni intracomunitarie effettuate nel mese precedente.
31 marzo	**Presentazione elenchi Intra 12 mensili** Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari

	effettuati nel mese di gennaio. **Presentazione del modello Uniemens Individuale** Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori a progetto e associati in partecipazione relativi al mese di febbraio. **Modello Eas** Scade oggi il termine, per gli enti associativi obbligati a tale adempimento, per la trasmissione, attraverso invio telematico, del modello Eas. **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 1.03.2016. **Comunicazione di acquisto da operatori di San Marino** Scade oggi il termine, con riferimento al mese di febbraio, per la comunicazione in forma analitica delle operazioni con operatori san marinesi annotate sui registri Iva.
15 aprile	**Registrazioni contabili** Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro. **Fatturazione differita** Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente. **Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche** Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi ed i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.