



Iscritto  
ORDINE DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
ED ESPERTI  
CONTABILI  
DI FIRENZE

STUDIO CACCIARELLI in EMPOLI dal 1947

# STUDIO TORCINI REALI e CAMBI

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Empoli, 15 gennaio 2014

Circolare n. 1/2014

La recente legge di stabilità, in vigore dal **1° gennaio 2014**, ha introdotto numerose novità in materia fiscale. Di seguito sono riportate le più rilevanti.

## NOTIZIE IN EVIDENZA

### Pagamento canoni di locazione

A decorrere dal 1° Gennaio 2014, il pagamento di canoni di locazione di unità abitative deve essere effettuato obbligatoriamente, qualunque sia l'importo, attraverso strumenti tracciabili (bonifici o assegni non trasferibili) e non più per contanti. La violazione di tale obbligo comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie e la perdita delle agevolazioni/detrazioni fiscali previste a favore del locatore e del conduttore.

### Attestato di prestazione energetica (APE)

Sono previsti nuovi adempimenti in merito ai contratti di cessione e di locazione immobiliare. Per i suddetti atti è necessario:

1. inserire una clausola con cui l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in merito all'attestazione della prestazione energetica;
2. allegare una copia dell'attestato di prestazione energetica (Ape) ai contratti di compravendita immobiliare e ai contratti di locazione di edifici; questo obbligo non riguarda più i contratti di locazione di singole unità immobiliari.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione sono previste pesanti sanzioni pecuniarie.

### Tasso d'interesse legale

A partire dal 1° gennaio 2014 il tasso d'interesse legale è stabilito nella misura dell'1%.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica

È stata introdotta una nuova proroga in materia di ristrutturazioni edilizie e di riqualificazione energetica. In particolare:

1. **ristrutturazioni edilizie**: la detrazione IRPEF del 50% è stata prorogata fino al 31 dicembre 2014, con il limite di spesa invariato ad euro 96.000 per unità immobiliare. Per l'anno 2015 il bonus fiscale è stabilito nella misura del 40%.
2. **bonus arredi**: è stata prorogata fino al 31 dicembre 2014 la detrazione IRPEF del 50% delle spese relative all'acquisto di arredi fissi, mobili e grandi elettrodomestici (di classe non inferiore alla A+ o classe A per i forni), purché legate ad un intervento di ristrutturazione edilizia, nel limite di spesa di euro 10.000.
3. **riqualificazione energetica**: la detrazione IRPEF/IRES è così stabilita:
  - a. 55% per le spese sostenute fino al 5.6.2013;
  - b. 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2014 (per gli interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali il termine ultimo è fissato al 30.06.2015);
  - c. 50% per le spese sostenute nel 2015 (per gli interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali detta percentuale è prevista per il periodo dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016).

### **Rivalutazione terreni e quote sociali**

È nuovamente concessa la facoltà di rivalutare, tramite pagamento di un'imposta sostitutiva, i valori delle partecipazioni societarie e dei terreni edificabili posseduti, al di fuori del regime d'impresa, alla data del 01.01.2014. La perizia di stima dovrà essere asseverata entro il 30 giugno 2014, termine entro il quale dovrà essere versata la prima o unica rata dell'imposta sostitutiva, pari al 2% (per le partecipazioni non qualificate) o al 4% (per i terreni e le partecipazioni qualificate).

### **Rivalutazione beni d'impresa**

Viene riproposta, a distanza di 5 anni, la possibilità di rivalutare i beni d'impresa mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva sui maggiori valori iscritti, pari al 16% (per i beni ammortizzabili) e al 12% (per i beni non ammortizzabili).

Possono essere rivalutati i beni materiali e immateriali e le partecipazioni, iscritti in bilancio al 31.12.2012 fra le immobilizzazioni. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio al 31.12.2013 e gli effetti fiscali si produrranno:

- a partire dal periodo d'imposta 2016, per il riconoscimento dei maggiori valori iscritti;
- a decorrere dal 1° gennaio 2017, ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze.

È prevista inoltre la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione mediante il versamento di un'ulteriore imposta sostitutiva del 10%; così facendo la riserva diventa liberamente distribuibile ai soci senza altri oneri a carico della società.

### **Definizione dei ruoli pendenti**

È stata introdotta la possibilità di definire le cartelle esattoriali pendenti beneficiando dello stralcio degli interessi di mora, purché si estingua il debito iscritto a ruolo a titolo di imposte, sanzioni e aggio di riscossione, in un'unica soluzione, entro il 28.02.2014.

## **NOVITÀ IN MATERIA DI REDDITO D'IMPRESA E LAVORO AUTONOMO**

### **Compensazione dei crediti erariali**

A partire dalle dichiarazioni dei redditi relative al periodo d'imposta 2013 diviene obbligatoria l'applicazione del visto di conformità per le compensazioni delle imposte dirette e dell'Irap per importi superiori a euro 15.000, come già avviene per l'IVA. Si ricorda che è ammessa senza limiti la compensazione all'interno dello stesso tributo.

### **Deduzione IRAP per l'incremento occupazionale**

A decorrere dal 2014, viene introdotta, **a regime**, per tutti i soggetti passivi IRAP che incrementeranno il numero dei dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato, una nuova agevolazione consistente nella deduzione dall'IRAP del costo del personale neo assunto. La deduzione compete:

- per i primi tre periodi di imposta dall'assunzione;
- per un importo non superiore a euro 15.000 per ciascun dipendente neo assunto;
- nel limite dell'incremento complessivo del costo del personale.

### **Deducibilità dei canoni di leasing**

Per i contratti di leasing stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2014 è stata ridotta la durata minima per la deducibilità fiscale dei canoni. In particolare, le nuove disposizioni prevedono:

Tipologia di bene	Durata fiscale 2013	Durata fiscale dal 2014
Beni mobili (eccetto autovetture in uso promiscuo)	2/3 del periodo di ammortamento tabellare	1/2 del periodo di ammortamento tabellare
Autovetture uso promiscuo	Periodo di ammortamento (di norma 4 anni)	Periodo di ammortamento (di norma 4 anni)
Beni Immobili	18 anni	12 anni

Dette misure si applicano anche ai professionisti, per i quali cambia la durata minima fiscale per i leasing immobiliari, fissata in 12 anni.

### Deducibilità dell'IMU

A partire dal periodo d'imposta 2013, è prevista la parziale deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo relativa agli immobili strumentali (per destinazione e per natura) nella seguente misura:

- 30%, per l'anno 2013;
- 20%, a decorrere dal periodo d'imposta 2014.

Il tributo rimane in ogni caso indeducibile ai fini Irap.

### Incrementi patrimoniali nelle società (ACE)

È stato incrementato l'incentivo previsto a favore delle società che decidono di capitalizzarsi, incrementando il proprio patrimonio netto attraverso:

- accantonamenti di utili a riserva;
- nuovi conferimenti da parte dei soci a titolo di capitale di rischio.

In particolare, è stata aumentata la percentuale di deduzione dal reddito d'impresa applicata agli incrementi patrimoniali, fissata in origine al 3%, nella seguente misura:

- 4% per il 2014;
- 4,5% per il 2015;
- 4,75% per il 2016.

Dal 2017 detta percentuale sarà fissata da apposito decreto ministeriale.

### Perdite su crediti

La legge di stabilità ha previsto nuove ipotesi di deducibilità delle perdite su crediti con effetto dal periodo di imposta 2013. In particolare, è possibile dedurre la perdita derivante dalla cancellazione del credito dal bilancio in seguito agli eventi sotto indicati:

- cessione pro soluto del credito (senza azione di regresso);
- transazione con il debitore;
- rinuncia definitiva al credito, con cancellazione dalla contabilità.

Mentre nei primi due casi non si richiedono ulteriori elementi, nel caso di rinuncia al credito è necessario dimostrare l'impossibilità o l'infruttuosità di recuperare il credito, anche attraverso azioni esecutive.

Resta in ogni caso fermo il potere dell'Amministrazione Finanziaria di sindacare l'inerenza di tali perdite laddove ravvisi profili di antieconomicità, specie nel caso di operazioni all'interno di un gruppo.

## NOVITÀ IN MATERIA DI IMMOBILI

### Imu e tributi locali

A partire dal 1° gennaio 2014, è istituita la nuova Imposta Unica Comunale (IUC) che si compone dei seguenti tributi:

- **IMU**, imposta di natura patrimoniale, relativa al possesso di immobili, con esclusione delle abitazioni principali (tranne le categorie A1, A8 e A9), dei fabbricati rurali ad uso strumentale e degli immobili merce non locati posseduti da imprese costruttrici;

- **TASI**, tributo sui servizi indivisibili, che grava sul possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati (incluso abitazioni principali, fabbricati rurali strumentali, aree scoperte e aree edificabili), in qualsiasi modo utilizzati (il tributo grava sia sul proprietario che sull'eventuale inquilino, in percentuali diverse);
- **TARI**, tributo relativo allo smaltimento dei rifiuti urbani, a carico dell'utilizzatore dell'immobile.

### **Imposta di registro sulle cessioni immobiliari**

A seguito dei recenti interventi normativi in materia di imposta di registro, il quadro delle aliquote previste per i trasferimenti immobiliari, a partire dal 1° gennaio 2014, è il seguente:

- aliquota ordinaria: 9% (con imposte ipotecaria e catastale in misura fissa);
- aliquota agevolata per acquisto "prima casa": 2% (con imposte ipotecaria e catastale in misura fissa);
- aliquota per i trasferimenti di terreni agricoli: 12% (scontano l'imposta di registro in misura fissa, con imposta catastale pari all'1%, gli atti di trasferimento a coltivatori diretti e imprenditori agricoli iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, che pertanto godono di una particolare agevolazione).

### **Tassazione Irpef delle abitazioni non locatate**

Viene ripristinata la tassazione Irpef sugli immobili ad uso abitativo sfitti, solo se situati nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale. Tali immobili concorreranno alla formazione del reddito complessivo nella misura del 50% della rendita catastale rivalutata, già a partire dal periodo d'imposta 2013.

### **Cessione del contratto di leasing**

Alla cessione dei contratti di leasing aventi per oggetto immobili strumentali, anche da costruire, ancorché soggetta ad IVA, si applica l'imposta di registro nella misura del 4%.

\* \* \* \* \*

A completa disposizione per tutti quei chiarimenti che eventualmente si rendessero necessari, si porgono i migliori saluti.

STUDIO  
TORCINI-REALI-CAMBI