

Special Assist



Direttore Scientifico e Direttore Responsabile:
Lelio Cacciapaglia

Per i contenuti di Fiscal Assist, Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod. Tutti i contenuti presenti sul nostro sito web e nel materiale scientifico edito da Euroconference Spa sono soggetti a copyright. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference spa è vietato.

La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli Autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.

Autorizzazione del Tribunale di Verona n.1981 del 9/05/13

SPECIALE

DECRETO LEGGE 12 SETTEMBRE 2014, N. 133

“MISURE URGENTI PER L'APERTURA DEI CANTIERI, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE, LA DIGITALIZZAZIONE DEL PAESE, LA SEMPLIFICAZIONE BUROCRATICA, L'EMERGENZA DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO E PER LA RIPRESA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE”

(G.U. N.212 DEL 12/9/14)

ENTRATA IN VIGORE: 13/9/14

<p>Defiscalizzazione degli investimenti infrastrutturali in finanza di progetto Cambia il credito d'imposta e l'esenzione dal canone di concessione per la realizzazione di opere infrastrutturali mediante l'utilizzo dei contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'art. 33 D.L. n. 179/2012.</p> <p>In particolare, non è più previsto che si tratti di opere “di rilevanza strategica nazionale”, bensì deve trattarsi di opere previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche di importo superiore a 50.000.000 di euro (in precedenza 200.000.000 euro).</p> <p>Si tratta del credito d'imposta per la realizzazione di nuove opere infrastrutturali mediante l'utilizzazione dei contratti di partenariato pubblico-privato la cui progettazione definitiva deve essere approvata entro il 31/12/16, per i quali non sono previsti contributi pubblici a fondo perduto. È previsto che al soggetto titolare del contratto di partenariato pubblico-privato, sia concesso un credito di imposta a valere sull'Ires e sull'Irap generate in relazione alla costruzione e gestione dell'opera. Il credito di imposta è stabilito per ciascun progetto nella misura necessaria al raggiungimento dell'equilibrio del piano economico finanziario e comunque entro il limite massimo del 50% del costo dell'investimento.</p> <p>Il credito di imposta non costituisce ricavo ai fini delle imposte dirette e dell'Irap.</p> <p>Le modifiche all'agevolazione rilevano anche ai fini del riconoscimento dell'esenzione dal pagamento del canone di concessione nella misura necessaria al raggiungimento dell'equilibrio del piano economico-finanziario.</p>	<p>Art. 11</p>
<p>Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione La registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo.</p>	<p>Art. 19</p>
<p>Modificato il regime speciale delle società che svolgono in via prevalente attività di locazione immobiliare Apportate modificazioni al regime speciale civile e fiscale disciplinato dai commi da 119 a 141 dell'art. 1, legge n.296/2006 la cui opzione comporta per la società l'assunzione della qualifica di "Società di investimento immobiliare quotata" (SIIQ). Tra le altre, sono state apportate le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • requisiti minimi di partecipazione alla società; • periodo per la verifica della condizione di prevalenza; • percentuale di utile netto minima derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso delle partecipazioni o di quote di partecipazione in fondi immobiliari da distribuire. 	<p>Art. 20</p>

<p>Deduzione per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale</p> <p>Prevista una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% costo sostenuto, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, per le persone fisiche non esercenti attività commerciale, in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • acquisto, effettuato dall'1/1/14 al 31/12/17, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato i predetti interventi; la deduzione per l'acquirente è commisurata al prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita; • prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori; ai fini della deduzione le spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori. <p>La deduzione, sempre nel limite massimo complessivo di 300.000 euro, spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.</p>	<p>Art. 21</p>
<p>La deduzione, spetta a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) l'unità immobiliare acquistata o costruita su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori sia destinata, entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno 8 anni e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo, il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro 1 anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto; b) l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del D.M. 2/4/68, n. 1444; d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B; e) il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, co. 3, legge n. 431/1998, ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 D.P.R. n. 380/2001, ovvero a quello stabilito ai sensi dell'art. 3, co. 114, legge n. 350/2003; f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario. <p>La deduzione è ripartita in 8 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le stesse spese.</p> <p>Le modalità attuative dell'agevolazione saranno definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.</p>	
<p>Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione dell'immobile: disciplina civilistica</p> <p>I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • devono essere trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. • si risolvono in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad 1/20 del loro numero complessivo; 	<p>Art. 23 commi da 1 a 6</p>

Special Assist

<ul style="list-style-type: none"> • se hanno per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'art. 8 d.lgs. n.122/2005 (il notaio non può stipulare la compravendita se vi è un mutuo non frazionato o una ipoteca non frazionata), opera fin dalla concessione del godimento; • in caso di risoluzione per inadempimento: <ul style="list-style-type: none"> ✓ del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali; ✓ del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto. • in caso di fallimento: <ul style="list-style-type: none"> ✓ del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'art. 67, co. 3, lett. c), L.F.. (revoca del preliminare di compravendita in presenza di corrispettivo non congruo) ✓ del conduttore, si applica l'art. 72 L.F. (iscrizione da parte del locatore del credito derivante dal preliminare se vi era impegno all'acquisto da parte del locatore). 	Art. 23 commi da 1 a 6
<p>Contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà: disciplina fiscale</p> <p>Estesa anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione la disciplina fiscale dei canoni di locazione e del prezzo di riscatto prevista per gli alloggi sociali dall'art. 8 D.L. n. 47/2014. Tale disciplina prevede che ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'art. 6 D.L. n. 47/2014, ove ne ricorrano le condizioni. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.</p>	Art. 23, co.7
<p>Rivisti gli incentivi per i veicoli a basse emissioni complessive</p> <p>Il contributo è previsto per coloro che acquistano in Italia, anche in locazione finanziaria e immatricolano, un veicolo nuovo di fabbrica a basse emissioni complessive e che consegnano per la rottamazione un veicolo di cui siano proprietari o utilizzatori, in caso di locazione finanziaria.</p>	Art. 39
<p>Il contributo - che spetta per i veicoli acquistati e immatricolati a partire dalla data di operatività della piattaforma di prenotazione dei contributi, resa nota per il 2014 e il 2015 sul sito web www.bec.mise.gov.it, e fino al 31/12/15 - è:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) fino al 20% del prezzo di acquisto, nel 2013 e 2014, fino ad un massimo di 5.000 euro, per i veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO₂ non superiori a 50 g/km; b) fino al 15% del prezzo di acquisto, nel 2015, fino ad un massimo di 3.500 euro, per i veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO₂ non superiori a 50 g/km; c) fino al 20% del prezzo di acquisto, nel 2013 e 2014, fino ad un massimo di 4.000 euro, per i veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO₂ non superiori a 95 g/km; 	

Special Assist

- d) fino al 15% del prezzo di acquisto, nel 2015, fino ad un massimo di 3.000 euro, per i veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO 2 non superiori a 95 g/km;
- e) fino al 20% del prezzo di acquisto, nel 2013 e 2014, fino ad un massimo di 2.000 euro, per i veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO 2 non superiori a 120 g/km;
- f) fino al 15% del prezzo di acquisto, nel 2015, fino ad un massimo di 1.800 euro, per i veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO 2 non superiori a 120 g/km.

Il contributo spetta a condizione che:

- a) risulti ripartito in parti uguali tra un contributo statale e uno sconto praticato dal venditore;
- b) il veicolo acquistato non sia stato già immatricolato in precedenza;
- c) il veicolo consegnato per la rottamazione appartenga alla medesima categoria del veicolo acquistato;
- d) il veicolo consegnato per la rottamazione sia intestato, allo stesso soggetto intestatario di quest'ultimo o ad uno dei familiari conviventi alla data di acquisto del medesimo veicolo, ovvero, in caso di locazione finanziaria del veicolo nuovo, che sia intestato, da almeno dodici mesi, al soggetto utilizzatore del suddetto veicolo o a uno dei predetti familiari;
- e) nell'atto di acquisto sia espressamente dichiarato che il veicolo consegnato è destinato alla rottamazione e siano indicate le misure dello sconto praticato e del contributo statale.

È ora previsto che con gli stanziamenti del Fondo per l'erogazione degli incentivi si provveda all'erogazione per la sostituzione dei veicoli utilizzati nell'esercizio di imprese, arti e professioni, e destinati ad essere utilizzati – non più esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa – ma come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa o dati in uso promiscuo ai dipendenti.