

Special Assist

Fiscal
Assist
2014



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, CONVERTITO IN LEGGE 11 NOVEMBRE 2014, N. 164, RECANTE “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.262 DELL'11/11/14)

**ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 12/11/14
ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO-LEGGE 13/9/14**

*** LE DISPOSIZIONI MODIFICATE SONO IN CORSIVO**

Realizzazione di reti di comunicazione elettronica a banda ultra: agevolazioni <i>Fino al 31/12/15, possono essere ammessi a usufruire del credito d'imposta di cui all'art.33, co. 7-sexies del D.L. n. 179/2012 a valere sull'IRES e sull'IRAP complessivamente dovute dall'impresa che realizza l'intervento infrastrutturale, entro il limite massimo del 50% del costo dell'investimento, interventi infrastrutturali per i quali non sono previsti contributi pubblici a fondo perduto, realizzati sulla rete a banda ultra larga, relativi alla rete di accesso attraverso cui viene fornito il servizio a banda ultralarga all'utente, in presenza di determinate condizioni.</i>	Art. 6 <i>Le disposizioni</i> modificate
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. 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). 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. Il credito di imposta non costituisce ricavo ai fini delle imposte dirette e dell'Irap. 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.	Art. 11 <i>Le disposizioni</i> confermate

Special Assist

Regime delle obbligazioni delle società di progetto - project bond Apportate modifiche alla disciplina dei project bond. In particolare: • è stato eliminato il vincolo temporale al regime fiscale di favore - soggezione degli interessi delle obbligazioni emesse dalle società di progetto allo stesso regime fiscale previsto per i titoli del debito pubblico - che originariamente era previsto soltanto per le emissioni effettuate entro il 26/6/15. L'agevolazione è, dunque, a regime; • è stato eliminato l'obbligo della forma nominativa obbligatoria, nonché semplificato l'iter per la costituzione, circolazione ed escussione delle garanzia in ipotesi di trasferimento delle obbligazioni; • è stato stabilito che le garanzie di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate in relazione alle emissioni di obbligazioni e titoli di debito da parte delle società di progetto, nonché le relative eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali emissioni, nonché i trasferimenti di garanzie anche conseguenti alla cessione delle predette obbligazioni e titoli di debito, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.	Art. 13 <i>Le disposizioni confermate</i>
Accordi di riduzione dei canoni di locazione: esenzione da ogni imposta e possibile riduzione dell'IMU 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. <i>Il conduttore, con propria comunicazione, può avanzare richiesta motivata di riduzione del canone contrattuale.</i> <i>Se la trattativa si conclude con la determinazione di un canone ridotto è facoltà dei comuni riconoscere un'aliquota ridotta dell'imposta municipale propria (IMU).</i>	Art. 19 <i>Le disposizioni modificate</i>
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: • requisiti minimi di partecipazione alla società; • percentuale massima di quota che può detenere un unico socio per poter accedere al regime premiale; aumenta dal 51% al 60%; • periodo per la verifica della condizione di prevalenza; 2 anni seguenti a quello di esercizio dell'opzione; • 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; passa dall'85% al 70%.	Art. 20 <i>Le disposizioni confermate</i>
Non sono soppresse le agevolazioni sull'imposta di registro per gli immobili pubblici <i>Non sono interessate dalla generale soppressione delle esenzioni e agevolazioni prevista dal comma 4 dell'articolo 10 D.Lgs. n. 23/2011 le esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da:</i>	Art.20, co.4 ter <i>Le nuove disposizioni</i>

Special Assist

• operazioni di permuta; • procedure di privatizzazione del patrimonio immobiliare; • dismissione di immobili; • valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico; • atti di trasferimento della proprietà delle aree e di concessione del diritto di superficie sulle aree stesse nell'ambito di programmi di edilizia popolare.	
Deduzione per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale <i>Prevista una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime per le persone fisiche non esercenti attività commerciale in caso di:</i> • acquisto, effettuato dal 1/1/14 al 31/12/17, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute al 12/11/14 od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo; • 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 persona fisica non esercente attività commerciale 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. 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.	Art. 21 Le disposizioni modificate
Le condizioni da rispettare per usufruire della deduzione: a) l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno 8 anni e purché 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 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 Decreto del Ministero dei lavori pubblici 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 indicato nella convenzione di cui all'art. 18 D.P.R. n.380/2001, ovvero non sia superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art. 2, co. 3, L. 9 n. 431/1998 e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, co. 114, L. n. 350/2003; f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario. <i>Le persone fisiche non esercenti attività commerciale possono cedere in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di 8 anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale, a condizione che:</i> • venga mantenuto il vincolo alla locazione alle medesime condizioni stabilite dalla precedente lettera e), e; • il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità stabilite dalla stessa lettera e).	

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.

Le modalità attuative dell'agevolazione saranno definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione dell'immobile: disciplina civilistica

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:

- 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;
- 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:
 - 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:
 - 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
Le disposizioni **modificate***

Con una modifica in sede di conversione è stato stabilito che le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà: disciplina fiscale

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

*Art. 23, co.7
Le disposizioni **confermate***

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.	
Imprese di autotrasporto: contributi trasformati in crediti d'imposta e tracciabilità dei pagamenti <i>Previste una serie di misure concernenti le imprese di autotrasporto.</i>	Art. 32 bis, co. 2 e 4 Le nuove disposizioni
Contributi per l'acquisizione di beni capitali - I contributi alle imprese di autotrasporto relativi all'art. 2, co.2, lett. c) e d), D.P.R. n. 227/2007, ossia: c) interventi volti a realizzare l'utilizzo di modalità di trasporto alternative al trasporto stradale e l'ottimizzazione della catena logistica; d) investimenti per l'acquisto di attrezzature e dispositivi atti a migliorare la sicurezza e l'impatto ambientale del trasporto stradale, per l'esercizio finanziario 2014, sono fruiti mediante credito d'imposta da utilizzare in compensazione ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. n. 241/1997, presentando il modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici offerti dall'Agenzia delle entrate, pena lo scarto dell'operazione di versamento, salvo che i destinatari presentino espressa dichiarazione di voler fruire del contributo diretto. Incentivi per la formazione professionale - Le medesime disposizioni si applicano agli incentivi per la formazione professionale relativi all'art. 2, co. 2, lett. f), D.P.R. n. 227/2007, solo nel caso in cui il beneficiario presenti espressa dichiarazione di voler fruire del credito d'imposta. Tracciabilità dei pagamenti – Per tutti i soggetti della filiera dei trasporti il pagamento del corrispettivo per le prestazioni rese in adempimento di un contratto di trasporto di merci su strada, deve essere effettuato utilizzando strumenti elettronici di pagamento, ovvero il canale bancario attraverso assegni, bonifici bancari o postali, e comunque ogni altro strumento idoneo a garantire la piena tracciabilità delle operazioni, indipendentemente dall'ammontare dell'importo dovuto. Per le violazioni delle disposizioni si applicano le disposizioni dell'articolo 51, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, secondo cui i destinatari degli obblighi sulla normativa antiriciclaggio (intermediari finanziari, professionisti, revisori legali, altri soggetti) che hanno notizia delle infrazioni ne riferiscono entro 30 giorni al Ministero dell'economia e delle finanze per la contestazione e notificazione e per la immediata comunicazione della infrazione anche alla Guardia di finanza la quale, ove ravvisi l'utilizzabilità di elementi ai fini dell'attività di accertamento, ne dà tempestiva comunicazione all'Agenzia delle entrate.	
Rivisti gli incentivi per i veicoli a basse emissioni complessive 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.	Art. 39 Le disposizioni modificate
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: 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; d) fino al 15% del prezzo di acquisto, nel 2015, fino ad un massimo di 3.000 euro, per i veicoli a basse	

Special Assist

emissioni complessive che producono emissioni di CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ 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 disponibilità ai dipendenti in uso proprio e per lo svolgimento dell'attività lavorativa*.