

Novità **legge di bilancio 2017**

Relazione Fiaip Varese 14 marzo 2017

**Decreto fiscale 193 del 24 ottobre 2016 convertito in
Legge 225 del 2 dicembre 2016**

**Legge 232 del 11 dicembre
GU 297 del 21 dicembre 2016**

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**Definizione agevolata
RUOLI
art. 6**

oggetto definizione agevolata

**Equitalia metterà a
disposizione dei
debitori tali
informazioni**

ruoli affidati all'ente di riscossione dal 2000 al 2016

non rileva la data di notifica della cartella

infatti per i ruoli affidati entro il 31/12/2016 per i quali non e' stata ancora notificata la cartella, l'avviso di addebito, l'avviso di accertamento esecutivo, l'ente di riscossione informerà il contribuente della possibilità di definizione agevolata **ENTRO IL 28 FEBBRAIO 2017**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**Definizione agevolata
RUOLI
art. 6**

Vantaggio

**azzeramento SANZIONI e INTERESSI DI MORA e SANZIONI
e SOMME AGGIUNTIVE ex art. 27 c.1 Dlgs. 46/99**

**VERSAMENTO DEBITO RESIDUO IN UNICA
SOLUZIONE OVVERO IN MAX 5 RATE**

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Definizione agevolata
RUOLI
art. 6

DEBITI NON DEFINIBILI

- **risorse proprie tradizionali dei trattati e IVA riscossa all'importazione**
- **somme dovute per recupero AIUTI DI STATO**
- **crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei Conti**
- **multe, ammende e sanzioni dovute a seguito di provvedimenti e sentenze penali di condanna**
- **altre sanzioni diverse da quelle irrogate per violazioni TRIBUTARIE o violazioni di obblighi relativi a CONTRIBUTI e a PREMI dovuti a enti previdenziali**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

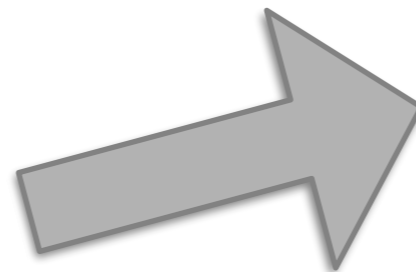
Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Definizione agevolata
RUOLI
art. 6

Pagamento

UNICA SOLUZIONE
entro 31 luglio 2017

in Max 5 rate



3 rate (70%) entro 2017
luglio-settembre-novembre

2 rate (30%) entro 2018
aprile-settembre

interessi 6%
dal 01/08/17

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

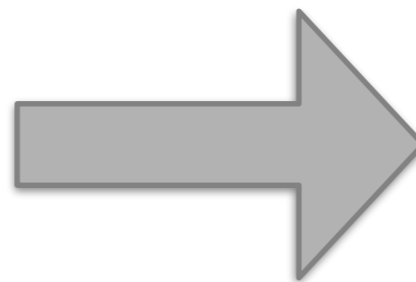
Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Definizione agevolata
RUOLI
art. 6

*possibile
integrare la
dichiarazione*

**cosa fare per aderire
PROCEDURA**

**il debitore manifesta la
volontà di adesione entro
il 31 marzo 2017
presentando il modello
DA1 con indicato il nr.
rate e impegno rinuncia
prosecuzione giudizi
pendenti**



**Equitalia comunicherà entro
31 maggio 2017 l'importo da
pagare e le relative rate in
caso di opzione per la
rateazione**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Definizione agevolata
RUOLI
art. 6

effetti presentazione ISTANZA

SOSPENSIONE

- **Termini di prescrizione e decadenza**
- **rate di pagamento derivanti da rateazione in essere e scadenti dopo il 31/12/2016 e fino alla prima rata**

BLOCCO

- **nuove azioni esecutive**
- **nuovi fermi, ipoteche fatti salvi quelli già iscritti**
- **procedure di recupero coattivo**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Definizione agevolata
RUOLI
art. 6

DEBITO RESIDUO

- **somme affidate all'ente a titolo di capitale ed interessi**
- **somme maturate a favore dell'ente (AGGIO) ricalcolato**
- **rimborso delle spese per le procedure esecutive**
- **rimborso delle spese di notifica**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**Definizione agevolata
RUOLI
art. 6**

DECADENZA BENEFICIO

**mancato insufficiente tardivo pagamento della rata unica o
di una delle rate previste**

conseguenze

**ripresa decorrenza termini di prescrizione decadenza
ripresa delle procedure di recupero esecutivo
i versamenti effettuati si considerano in acconto del dovuto
preclusione ai piani di rateazione *(salvo fattispecie c. 4-bis)***

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**Definizione agevolata
RUOLI
art. 6**

DIVIETO RATEAZIONE

NON OPERA

**limitatamente a carichi non in corso di rateizzazione alla data di
entrate in vigore della L. di conversione**

SE

**alla data di presentazione dell'istanza erano trascorsi meno di 60 giorni
dalla notifica**

- 1. della cartella di pagamento**
- 2. dell'avviso di accertamento**
- 3. dell'avviso di addebito**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**Definizione agevolata
RUOLI
art. 6**

CARTELLE IN CORSO DI RATEAZIONE

**sono definibili limitatamente al debito residuo a condizione
le scadenze tra ottobre e dicembre 2016 vengano onorate**

**le sanzioni già
pagate restano
acquisite**

**il pagamento della
prima o unica rata
determina la revoca
automatica del piano di
rateazione**

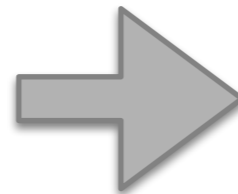
Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Definizione agevolata
RUOLI
art. 6

SANZIONI VIOLAZIONI CDS

DEFINIBILI

VANTAGGIO



**azzeraamento solo
interessi ma rimane da
pagare la sanzione
amministrativa**

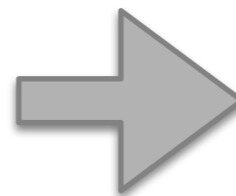
Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**Definizione agevolata
RUOLI
art. 6**

conclusione procedura

EQUITALIA

**trasmette agli
enti creditori
entro 30 giugno
2019**



**elenco debitori che
hanno definito ed
effettuato i versamenti
correttamente**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Semplificazioni fiscali
art. 7-quater c.24

Cedolare secca senza revoca in assenza della comunicazione di proroga

- la mancata comunicazione della proroga del contratto soggetto a cedolare non comporta la revoca della tassazione sostitutiva purché il contribuente abbia tenuto un comportamento coerente**
- previsione di una sanzione amministrativa:**
 - **100 euro per ritardi > 30 giorni**
 - **50 euro per ritardi non superiori a 30 giorni**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Semplificazioni fiscali
art. 7-quater c.24

Cedolare secca senza revoca in assenza della comunicazione di proroga

Comportamento concludente

- non aver pagato l'imposta di registro per le annualità di proroga
- aver versato la cedolare (anche con ravvedimento)
- aver compilato la dichiarazione dei redditi in linea con la flat tax
- aver rinunciato all'aggiornamento del canone

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Semplificazioni fiscali
art. 7-quater c.24

Cedolare secca senza revoca in assenza della comunicazione di proroga

DECORRENZA

- dal 3 dicembre 2016

TELEFISCO 2017

- la cedolare rimane in essere e valida per coloro che non hanno provveduto alla comunicazione con scadenza anteriore alla data del 3 dicembre 2016

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Semplificazioni fiscali
art. 7-quater c.24

Mancata risoluzione contratto in cedolare

**PRIMA
SANZIONE**

67 euro
35 euro ritardi < 30 gg.

**DOPO
SANZIONE**

100 euro
50 euro ritardi < 30 gg.

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

**TELEFISCO 2017
CEDOLARE SECCA**

**ESTENSIONE IN VIA INTERPRETATIVA AI CONTRATTI DI
LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO DELL'ALIQUOTA 10%**

ART. 3 comma 2 Dlgs. 23/2011

**cedolare al 10% (15% dal 2018) per i contratti di locazione ad uso abitativo
riferiti ad immobili ubicati**

- 1. Comuni con carenza di disponibilità abitative**
- 2. Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe**
- 3. stipulati a canone concordato ex art. 2 comma 3 L. 431/98**

**Estensione anche a tutti i contratti a canone concordato ad uso
transitorio ex art. 5 L. 431/1998 (era pacifico per i contratti universitari)**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **Decreto fiscale 193/2016**

Semplificazioni fiscali
art. 7-quater c. 31

Modello F24 > 1.000 ritorno al cartaceo

- valido per i NON titolari di partita iva**
- rimane l'obbligo del pagamento telematico:**
 - **F24 con saldo zero**
 - **F24 con saldo positivo ma riportante delle compensazioni**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Legge n° 232
del 11 dicembre 2016**

Proroga interventi energetici

Proroga ristrutturazione edilizie

Proroga bonus mobili ed elettrodomestici

Riapertura rivalutazione terreni e partecipazioni

Proroga super ammortamento

Regime tassazione per cassa reddito semplificati

Proroga assegnazione cessione agevolata immobili

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi energetici

Proroga della detrazione 65% sino al 31 /12/2017

SPESE PER

- riduzione fabbisogno energetico per il riscaldamento (detrazione max 100.000)
- miglioramento termico dell'edificio (finestre, coibentazioni, pavimenti) (detr.max 60.000)
- installazione pannelli solari per produzione acqua calda (detrazione max 60.000)
- sostituzione impianti di climatizzazione invernali con impianti dotati di caldaie a condensazione (detrazione max 30.000)
- sostituzione scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (detrazione max 30.000)
- acquisto posa in opera di schermature solari (detrazione max 60.000)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Proroga interventi
energetici**

**Interventi relativi a parti comuni di edifici
condominiali o che interessano tutte le unità
immobiliare del singolo condominio**

detrazione 65%

**proroga per 5 anni sino al
31/12/2021**

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi
energetici

**Interventi relativi a parti comuni di edifici
condominiali**

70%

**se interessano l'involucro
dell'edificio con un'incidenza
superiore al 25% della superficie
disperdente lorda**

75%

**se finalizzati a migliorare la
prestazione energetica invernale ed
estiva e conseguono determinati
standard**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Proroga interventi
energetici**

Interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali (70% - 75%)

- **detrazione calcolate su un ammontare di spesa non superiore ad euro 40.000 x nr. unità condominiali**
- **Le sussistenza tecniche richiesta sono da asseverare a cura di professionisti abilitati mediante APE - la non veridicità comporta la decadenza dal beneficio oltre che la responsabilità del professionista**
- **possibilità di cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati (No a banche)**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi energetici

Alcune regole da ricordare

Beneficiari sia persone fisiche che imprenditori (anche società)

Immobili oggetto di interventi sia residenziali che non

Limiti di spesa variabile a seconda della tipologia di intervento

Non detraibili spese per pannelli fotovoltaici (ma possibile detrazione del 50%)

Criterio di cassa per persone fisiche e criterio di competenza per imprenditori

Detrazione dall'imposta lorda in dieci quote annuali

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi energetici

Alcune regole da ricordare

Non cumulabilità con altri benefici fiscali

Nessuna comunicazione preventiva di inizio lavori

Obbligo bonifico bancario/postale specifico per i pagamenti

Ritenuta d'acconto 8% a carico del percettore

Esonero APE per sostituzione finestre - impianti climatizzazione invernale - installazione pannelli solari

Asseverazione di un tecnico abilitato per rispetto requisiti

Trasmissione ENEA entro 90 fine lavori

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi
ristrutturazione edilizia

Proroga della detrazione 50% sino al 31/12/2017

**Limite spesa massima
detraibile 96.000**

**Detrazione in dieci
quote annuali**

Possono beneficiarne solo i soggetti IRPEF

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi
ristrutturazione edilizia

Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche

estensione
agevolazione dal
01/01/2017 al 31/12/2021

Detrazione 50% in
CINQUE quote
annuali (spesa max
96.000)

dal 2017 il beneficio si applica agli immobili (di qualsiasi natura) ricadenti in qualsiasi zona sismica (1-2-3)

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi
ristrutturazione edilizia

Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche

riduzione del rischio
sismico con passaggio
ad **UNA classe** di
rischio inferiore

riduzione del rischio
sismico con passaggio
a **DUE classi** di rischio
inferiore

70%

*Linee guida per classificazione
rischio e modalità attestazione
interventi - decreto attuativo
entro 02/2017*

80%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga interventi
ristrutturazione edilizia

Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche - PARTI COMUNI CONDOMINI

riduzione del rischio
sismico con passaggio
ad **UNA classe** di
rischio inferiore

riduzione del rischio
sismico con passaggio
a **DUE classi** di rischio
inferiore

75%

*MAX spesa detraibile
96.000 x n° unità condominiali*

*detraibili spese per verifica e
classificazione sismica*

85%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Sisma bonus
linee guida**

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



Ministero delle
Infrastrutture e dei
Trasporti

Al via la classificazione del Rischio Sismico delle costruzioni per prevenzione e Sismabonus

Articolo 1, comma 2, lettera c) L. Stabilità 2017

Roma, 28 febbraio 2017

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Sisma bonus linee guida

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



Ministero delle
Infrastrutture e dei
Trasporti

Il Sismabonus come occasione per un piano nazionale di prevenzione e di valutazione sismica degli edifici

La Legge di Stabilità 2017, approvata il 21 dicembre 2016, ha inteso fare del Sismabonus l'occasione per un piano volontario dei cittadini, con forti incentivi statali, di valutazione e prevenzione nazionale del rischio sismico degli edifici.

Lo strumento attuativo è il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, da adottare entro oggi, 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con cui sono stabilite le Linee Guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi.

Il decreto, con le Linee Guida allegate, firmato oggi dal Ministro e pubblicato sul sito del Mit, avrà efficacia da domani, 1° marzo 2017.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Sisma bonus
linee guida

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



Ministero delle
Infrastrutture e dei
Trasporti

Otto classi di Rischio Sismico, dalla A+ alla G

Le Linee Guida consentono di attribuire ad un edificio una specifica **Classe di Rischio Sismico, da A+ a G**, mediante un unico parametro che tenga conto sia della sicurezza sia degli aspetti economici:

classe A+ (meno rischio)

classe A

classe B

classe C

classe D

classe E

classe F

classe G (più rischio)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Sisma bonus linee guida

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



Ministero delle
Infrastrutture e dei
Trasporti

I due metodi per la determinazione della Classe di Rischio Sismico al fine di accedere ai bonus fiscali:

1. **Metodo convenzionale**: applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme Tecniche e consente la valutazione della Classe di Rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, consentendo il miglioramento di una o più classi di rischio.
2. **Metodo semplificato**: basato su classificazione macrosismica dell'edificio, è indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della Classe di Rischio e può essere utilizzato sia per una valutazione preliminare indicativa, sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione di interventi di tipo locale, consentendo al massimo il miglioramento di una sola classe di rischio.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Sisma bonus linee guida

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

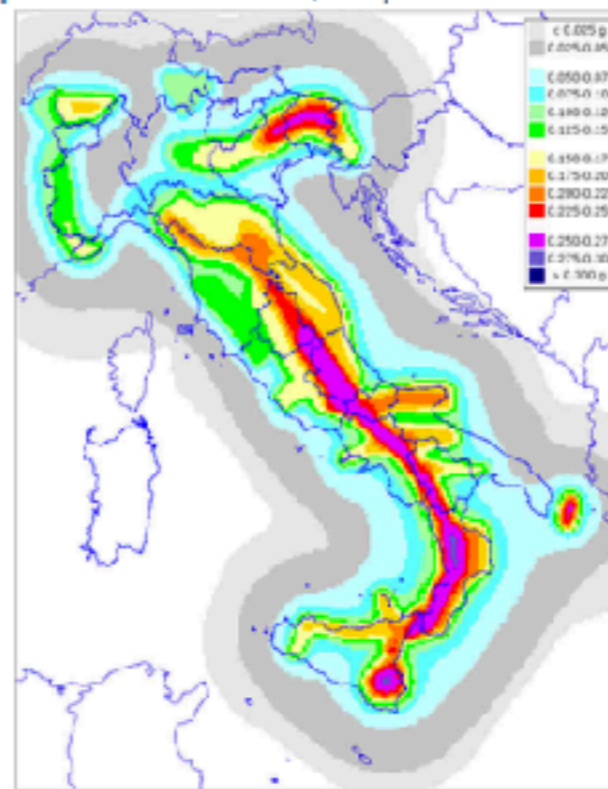


Ministero delle
Infrastrutture e dei
Trasporti

Un Sismabonus rafforzato - le novità

La Stabilità 2017 ha quindi previsto misure rafforzate per il Sismabonus, in particolare:

- **Estensione alle zone sismiche 1, 2 e 3**, buona parte del territorio nazionale a rischio (in precedenza, solo 1 e 2)
- **Stabilizzazione per 5 anni**, tra il 1 gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021
- **Riguarda gli immobili adibiti a abitazioni, seconde case e ad attività produttive**
- **Detrazioni in 5 anni** (anziché 10)
- **Detrazioni premianti** maggiore è l'efficacia dell'intervento
- **Cessione del credito ai fornitori** per chi non può sostenere la spesa (con successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate)



Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Sisma bonus linee guida

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



Un Sismabonus rafforzato - detrazioni premianti

Detrazioni premianti con il Sismabonus della Stabilità 2017

Rispetto alle ristrutturazioni antisismiche senza variazione di classe (50%) le detrazioni per la prevenzione sismica aumentano notevolmente qualora si migliori l'edificio di una o due classi di Rischio Sismico.

- **abitazioni, prime e seconde case, e edifici produttivi**
detrazione al **70%** se migliora di 1 classe di rischio
detrazione all'**80%** se migliora di 2 o più classi di rischio
- **condomini parti comuni**
detrazione al **75%** se migliora di 1 classe di rischio
detrazione all'**85%** se migliora di 2 o più classi di rischio

L'ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 per ciascuna delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Sisma bonus linee guida

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



I passaggi per realizzare un intervento con detrazioni

Operativamente, per accedere al Beneficio Fiscale:

- Il proprietario che intende accedere al beneficio, incarica un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento;
- Il professionista, architetto o ingegnere, individua la classe di Rischio della costruzione nello stato di fatto **prima dell'intervento**;
- Il professionista progetta l'intervento di riduzione del rischio sismico e determina la classe di Rischio della costruzione a seguito del **completamento dell'intervento**;
- Il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento;
- il proprietario può procedere ai primi pagamenti delle fatture ricevute;
- per la cessione del credito seguirà provvedimento Agenzia delle Entrate;
- Il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano al termine dell'intervento la conformità come da progetto.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% recupero
patrimonio edilizio**

**Alcune
regole da
ricordare**

**Beneficiari soggetti irpef
(persone fisiche e società di persone)**

**Anche familiari se conviventi e relativamente a immobili in
cui si esplica la convivenza**

spese relative solo ad immobili a destinazione residenziale

**Agevolabili le spese di costruzione di box pertinenziali acquistati
dall'impresa costruttrice**

Limite di spesa 96.000 per immobile / anno / intervento

**Criterio cassa: la detrazione spetta a partire dall'anno di
pagamento delle spese**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% recupero
patrimonio edilizio**

Detrazione in 10 rate annuali costanti

Obbligo bonifico bancario/postale “speciale” (ris.55/2002)

**Nel caso di cessione dell’immobile la detrazione e’ trasferito
all’acquirente salvo diverso accordo tra le parti da indicarsi in
atto**

**In caso di decesso del contribuente l’agevolazione passa agli
eredi che dispongono dell’immobile (tale condizione deve
sussistere per tutti gli anni residui)**

**La cessazione del contratto di comodato/locazione non fa venir
meno il diritto alla detrazione in capo al comodatario/inquilino**

**Alcune
regole da
ricordare**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% acquisto/
costruzione box**

agevolazione

**acquisto box/posto
auto**

**realizzazione box/
posto auto**

sussistenza vincolo pertinenziale tra abitazione e box

**sin dal primo
pagamento per il
quale si richiede
l'agevolazione**

**BONIFICO
CON RITENUTA**

**solo per i pagamenti
effettuati a partire
dalla data di stipula di
un preliminare
registrato o del rogito
notarile dal quale
risulti il vincolo
pertinenziale**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% acquisto/
costruzione box
Circolare A.E. 43 del 18/11/16**

**1° aspetto chiarito
esistenza vincolo pertinenziale**

**Beneficio fiscale spettante anche per pagamenti effettuati
prima dell'atto notarile o in assenza di un preliminare
registrato che ne indichino il vincolo di pertinenzialità**

**A CONDIZIONE che IL VINCOLO risulti costituito e riportato nel
contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi
nella quale il contribuente si avvale della detrazione**

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% acquisto/
costruzione box
Circolare A.E. 43 del 18/11/16**

**2° aspetto chiarito
pagamento non effettuato tramite
bonifico
DETRAZIONE AMMESSA SE**

**Il pagamento risulti
attestato dall'atto notarile**

**Il venditore rilasci la
certificazione circa il
costo di realizzo del box**

**il venditore attesti con
dichiarazione sostitutiva
di atto notorio che i
corrispettivi siano
correttamente
contabilizzati e tassati**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% acquisto/
costruzione box**
Circolare A.E. 43 del 18/11/16

3° aspetto chiarito
errata compilazione del bonifico e
mancata applicazione della ritenuta

DETRAZIONE AMMESSA SE

**il venditore attesti con una dichiarazione sostitutiva di atto
notorio che i corrispettivi percepiti siano correttamente
contabilizzati e tassati**

Novità **legge di bilancio 2017**

Proroga acquisto mobili ed elettrodomestici

Proroga della detrazione 50% sino al 31/12/2017

**Limite spesa massima
detraibile 10.000**

**Detrazione in dieci
quote annuali**

condizione : ristrutturazione edilizia effettuata dal 01/01/2016

Novità **legge di bilancio 2017**

**Detrazioni 50% acquisto
mobili ed elettrodomestici**

**Alcune
regole da
ricordare**

Beneficiari soggetti irpef

Limite di spesa 10.000 comprese spese accessorie

**Necessario sostenimento interventi di recupero edilizio
dal 1 gennaio 2016**

**No agevolazione se interventi diversi da manutenzione
straordinaria, risanamento e ristrutturazione**

**Obbligo bonifico o pagamento con carte di credito/debito ma
necessario fattura, transazione ed addebito sul conto corrente**

**In caso di vendita dell'immobile la detrazione rimane in capo al
contribuente e non potrà essere trasferita**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Riapertura rivalutazione
terreni e partecipazioni

Date riapertura

Data possesso

1
gennaio
2017

Data perizia

30
giugno
2017

Data versamento

30
giugno
2017

Anche se cessione precedente

Possibile rateazione triennale

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità **legge di bilancio 2017**

Riapertura rivalutazione
terreni e partecipazioni

Aliquota Unica

8%

Terreni

**Partecipazioni
qualificate**

**Partecipazioni
non qualificate**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Recall 2017

Relazione Fiaip Varese 14 marzo 2017

**DETRAZIONE IRPEF 50% DELL'IVA PAGATA
PER ACQUISTO IMMOBILI ABITATIVI**

AMPLIAMENTO AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

CEDOLARE SECCA

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

PROROGA AL 2017

**DL. nr. 244 del 30 dicembre 2016 "milleproroghe"
convertito con modificazioni nella Legge nr. 19 del 27 febbraio 2017
(G.U. nr. 49 del 28 febbraio 2017)**

Articolo 9

Comma 9-octies. All'articolo 1, comma 56, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, le parole: "31 dicembre 2016" sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2017".

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

A chi spetta

soggetti Irpef – persone fisiche non esercenti attività commerciale
– che acquistano un immobile abitativo

Beneficio

detrazione dall'imposta irpef lorda del 50% dell'iva pagata
in relazione all'acquisto dell' immobile abitativo con determinate
caratteristiche effettuato entro il

31 dicembre 2017

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Caratteristiche dell'immobile

- A destinazione residenziale (*quindi di categoria catastale A ad esclusione degli uffici aventi categoria A/10*)
- Di classe energetica A o B
- Acquistato direttamente dall'impresa costruttrice

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Definizione di impresa costruttrice

- ❑ E' tale l'impresa titolare del provvedimento edilizio autorizzativo in forza del quale avviene la costruzione (*circ. A.E. nr. 22 del 28 giugno 2013*)
- ❑ E' ininfluyente la modalità di esecuzione dei lavori nel senso che possono essere affidati a terzi oppure eseguiti in proprio (*circ. A.E. nr. 45 del 2 agosto 1973 e nr. 27 del 4 agosto 2006*)
- ❑ E' tale anche l'impresa che svolge altra attività ma che occasionalmente costruisce immobili

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Misura della detrazione

- 50% dell'iva PAGATA sull'acquisto dell'immobile residenziale (*anche di lusso*)
- Scomputabile dall' irpef lorda non in unica soluzione ma in 10 rate annuali costanti
- Applicazione del criterio di cassa

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Validità della detrazione

- ❑ Trattasi di agevolazione non a regime ma transitoria
- ❑ Riguarda gli acquisti che saranno effettuati nel **periodo 1 gennaio 2016 – 31 dicembre 2017**

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

CESSIONI FABBRICATI ABITATIVI A PERSONA FISICA			
CEDENTE	TERMINE CESSIONE	IVA	
IMPRESA COSTRUTTRICE	Entro 5 anni dall'ultimazione	Imponibile per obbligo di legge	SPETTA DETRAZIONE
	Oltre 5 anni dall'ultimazione	Esente art. 10 Dpr. 633/72	NON SPETTA DETRAZIONE
		Imponibile per opzione in sede di atto	SPETTA DETRAZIONE

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Dubbi

- Pertinenze *SI - circolare 20 del 18/5/2016*
- Possibilità di usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di più di un immobile *SI*
- Trasferibilità dell'agevolazione in caso di vendita dell'immobile e/o morte del contribuente *la norma nulla dice e pertanto si propende per la non trasferibilità*

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Chiarimenti dell'agenzia a Telefisco 2016

Circolare 12 del 8 aprile 2016

- Agevolate le vendite effettuate dall'impresa che ha eseguito interventi di recupero? **(SI)**
- E' detraibile l'iva pagata in acconto nel 2015 se la vendita e' stipulata nel 2016 o 2017? **(NO)**
- E' detraibile l'iva pagata in acconto nel 2016 o 2017 se la vendita e' stipulata nel 2018? **(NO)**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

Chiarimenti dell'agenzia a Telefisco 2016

Circolare 12 del 8 aprile 2016

- E' detraibile l'iva pagata per acquisto di case costruite da piu' di 5 anni? **(SI in presenza di opzione per l'iva)**
- E' detraibile l'iva pagata per acquisto di un appartamento che l'impresa costruttrice, in attesa di venderlo, abbia concesso in locazione? **(SI)**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

CUMULO AGEVOLAZIONI

Acquisto immobili all'interno di edificio ristrutturato

Corrispettivo 200.000 + iva 4% 8.000

Agevolazioni

- 50% dell'iva = $8.000 * 50\% = 4.000$**
- 50% sul 25% del prezzo $204.000 * 25\% = 51.000 * 50\% = 25.500$**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione IRPEF 50%
IVA acquisto abitazioni

CUMULO AGEVOLAZIONI

Acquisto immobile con box di pertinenza

Corrispettivo 200.000 + iva 4% 8.000

costo realizzazione box 10.000 + iva 400

Agevolazioni

- 50% dell'iva = $8.000 * 50\% = 4.000$**
- 50% costo box $10.400 - 200 = 10.200 * 50\% = 5.100$**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento
agevolazione prima casa*

Aggiunto il comma 4-bis alla famosa Nota II bis riportata all'articolo 1 della tariffa parte prima – allegata al DPR 131/86

Sara' possibile dal 2016 acquistare una nuova abitazione con l'applicazione del registro al 2% nonostante l'acquirente fosse in possesso di una abitazione acquistata con i benefici a **CONDIZIONE** che il vecchio immobile agevolato venga alienato entro **UN ANNO** dalla data dell'atto (nuovo immobile) anche mediante cessione non onerosa

In mancanza di alienazione imposta di registro piena (9%) + sanzione 30%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Ampliamento agevolazione prima casa

Condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa «non di lusso»

A Fabbricato nel comune di residenza	Ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi, o in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività o se trasferito all'etero per ragioni di lavoro in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende
B Impossidenza	L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune in cui e' situato l'immobile da acquistare
C Inutilizzo dell'agevolazi one	L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento
agevolazione prima casa*

Prima della Legge di stabilità 2016



Verifica contemporanea di tutte le condizioni

Decadenza dall'agevolazione in caso di dichiarazioni mendaci in atto in merito al possesso delle condizioni

Decadenza dall'agevolazione in caso di trasferimento, per atto a titolo oneroso o gratuito, dell'immobile agevolato prima del decorso di 5 anni dall'acquisto salvo il caso del riacquisto entro un anno dalla vendita di altro immobile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento
agevolazione prima casa*

DOPO della Legge di stabilità 2016



- Il legislatore concede all'acquirente di usufruire dei benefici prima casa in presenza di un altro immobile su cui si 'e già goduto dell'agevolazione e non ancora alienato
- Resta fermo l'obbligo di rispettare tutte le altre condizioni previste dalla nota II-bis
- NUOVA CONDIZIONE:** obbligo di alienazione dell'immobile agevolato in precedenza entro un anno dall'acquisto della nuova prima casa, pena la decadenza del beneficio

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

Ampliamento agevolazione prima casa

DOPO della Legge di stabilità 2016

Condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa «non di lusso» IN PRESENZA DI UN'ALTRA PRIMA CASA

A
Fabbricato nel
comune di
residenza

Ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi,ecc..

B
Impossidenza

L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune in cui e' situato l'immobile da acquistare **AD ECCEZIONE DELL'ABITAZIONE ACQUISTATA CON I REQUISITI PRIMA CASA**

C
Alienazione della
vecchia prima casa

L'acquirente deve alienare l'abitazione su cui ha già usufruito dell'agevolazione prima casa **ENTRO UN ANNO** dall'acquisto della «nuova prima casa»

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento
agevolazione prima casa*

Dubbi e riflessioni



- Applicazione anche nel caso in cui la nuova prima casa sia soggetta ad iva
- Per alienazione della vecchia prima casa deve intendersi sia cessione a titolo oneroso che gratuito (donazione)
- usufruibilità del credito d'imposta **Chiarimento Telefisco 2016**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento
agevolazione prima casa*

Chiarimenti Telefisco



- Applicazione anche nel caso in cui la nuova prima casa sia soggetta ad iva
- usufruità del credito d'imposta**
- La disciplina agevolativa si applica anche nel caso di acquisizione di immobili in donazione o per successione. In tal caso l'impegno alla vendita va riportato nell'atto di donazione o nella denuncia di successione

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Tassazione alternativa «CEDOLARE SECCA»

in vigore dal 7 Aprile 2011

LA CEDOLARE SECCA

Normativa di riferimento

Art. 3 Dlgs 23/2011	Cedolare secca sugli affitti
Prassi Agenzia Entrata	Circolare nr. 26/E del 1 giugno 2011
	Circolare nr. 20/E del 4 giugno 2012
	Circolare nr. 47 del 20 dicembre 2012
	Guida Agenzia Entrate Agosto 2014
Art. 9 D.L. n. 47/2014 convertito in Legge n. 80/2014	Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato per il quadriennio 2014/2017

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Il regime

È stata introdotta con l'art. 3 del D.lgs. 23/2011, in vigore dal 7 Aprile 2011, come regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione in alternativa a quello ordinario

Il motivo della sua introduzione è duplice: in primo luogo, facilitare il cittadino nelle operazioni di registrazione del contratto e poi, ma non per ultimo, fare emergere le cosiddette «locazioni fantasma» snellendo le procedure di controllo.

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva, e in caso di sua applicazione **i redditi di locazione non concorrono alla formazione del reddito complessivo imponibile del contribuente.**

Sono previste due aliquote distinte, per i contratti a **canone libero** e per quelli a **canone concordato** cioè quelli in cui il canone è determinato sulla base di appositi accordi territoriali tra associazioni della proprietà e degli inquilini

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA « contratti a canone libero »

Per questa tipologia di contratto l'aliquota è stata fissata sin dall'inizio, e non ha subito modificazioni, nella misura del



21%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA « contratti a canone concordato »

Per quest'altra tipologia l'aliquota ha subito nel corso degli anni le seguenti variazioni:



ATTENZIONE !

L'aliquota ridotta al 10% è relativa solo ad abitazioni che rispecchiano i criteri dei quali parleremo nelle prossime slide

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Soggettivi

CHI LA PUO' SCEGLIERE??

Il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento (es. usufrutto, uso, abitazione ecc.) il cui immobile è tassato sulla base del reddito fondiario ai fini Irpef

Il locatore e l'inquilino devono essere persone fisiche private, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione

NON potranno pertanto scegliere la cedolare le società, le associazioni, gli enti e gli imprenditori di qualsiasi natura giuridica che locano l'immobile abitativo in regime d'impresa arte o professione

Per quanto riguarda il profilo soggettivo del CONDUTTORE, può trattarsi anche di enti pubblici o privati non commerciali purché non agiscano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo e la locazione abbia ad oggetto un immobile abitativo destinato a finalità abitative (vedi circ. 26/2011)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Oggettivi

PER QUALI IMMOBILI??

Unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo **ACCASTATE IN UNA DELLE CATEGORIE CATASTALE ABITATIVE DEL GRUPPO A**, con esclusione degli uffici «A10» ;
Deve trattarsi di immobile concesso in locazione per uso abitativo e pertanto sono esclusi gli immobili accatastanti nel gruppo A se locate ad uso diverso

Pertinenze locate congiuntamente all'abitazione oppure con contratto separato e successivo purché:

- Locatore e conduttore siano le stesse persone;
- Il contratto di locazione della pertinenza faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo principale ed evidenzi il vincolo pertinenziale con lo stesso.

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Oggettivi

PER QUALI IMMOBILI??

In base al Decreto casa DL 47/2014, può essere esercitata anche per le unità abitative che siano locate a cooperative edilizie per la locazione oppure a enti senza scopo di lucro purché siano sublocate a studenti universitari e messe a disposizione dei Comuni, fermo restando la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione.

Niente CEDOLARE SECCA per:

- IMMOBILI ABITATIVI destinati ad **utilizzo promiscuo** (abitazione e ufficio);
- Immobili accatastati come uffici e utilizzati come abitazioni
- **contratti** ad uso **foresteria**, ossia quei contratti che vedono come controparte una società ; Anche se essa li concede in uso per finalità abitative ai propri dipendenti;
- Immobili abitativi detenuti in **regime di impresa , arte o professione**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Oggettivi

PER QUALI IMMOBILI??

E' possibile, invece, optare per la cedolare per i contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni. In tal caso non essendovi l'obbligo della registrazione del contratto l'opzione si effettua in sede di dichiarazione dei redditi quindi a posteriori.

Per tali contratti non vi e' l'obbligo dell'invio preventivo della raccomandata all'inquilino. (chiarimento giunto con la circ. n° 20 del 4 giugno 2012)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA come si calcola ?

BASE IMPONIBILE

La cedolare secca è calcolata sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti **SENZA ALCUNA RIDUZIONE FORFETTARIA**

ALIQUOTA

21%
CANONE LIBERO

10%
CANONE CONCORDATO
(2014-2017) poi 15%

LA CEDOLARE SECCA «le imposte sostituite»

L'imposta, operata nella forma della cedolare secca, è SOSTITUTIVA di:

Irpef e relative addizionali

Imposte di registro e di bollo sulla registrazione del nuovo contratto di locazione;

Imposte di registro annuale

Imposte di registro sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Termini e modalità di versamento

I termini e le modalità di pagamento dell'imposta «cedolare secca» sono le medesime previste per il pagamento dell'irpef con il meccanismo degli acconti e saldo

Il pagamento dell'acconto è dovuto se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 EURO.

In questo caso il versamento dell'acconto va effettuato:

IN DUE RATE, SE L'IMPORTO DOVUTO È SUPERIORE A 257,52 EURO:

La prima, pari al 38% (40% del 95%) dell'imposta dell'anno precedente, **entro il 30 Giugno** (o il 30 Luglio, con la maggiorazione dello 0,40%)

La seconda, del restante 57% (60% del 95%), **entro il 30 Novembre**.

IN UN'UNICA SOLUZIONE, ENTRO IL 30 NOVEMBRE, SE L'IMPORTO È INFERIORE A 257,52 EURO

Il saldo si versa al 30 Giugno (o 30 luglio con la maggiorazione dello 0,40%)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Termini e modalità di versamento

L'AGENZIA DELLE ENTRATE CON IL PROVVEDIMENTO 7/4/2011 HA PREVISTO LE STESSA MODALITÀ DI PAGAMENTO CON CUI SI PAGA L'IRPEF, QUINDI IL CONTRIBUENTE DEVE UTILIZZARE IL MODELLO F24

PERSONA FISICA PRIVATO, non titolare di Partita IVA, presenta il modello F24 CARTACEO SOLO in assenza di compensazioni
NOVITÀ IN VIGORE DAL 3 DICEMBRE 2016

TITOLARE DI PARTITA IVA, presenta il modello F24 esclusivamente in forma telematica.

LA CEDOLARE SECCA

Rateizzazione e compensazione

È POSSIBILE RATEIZZARE I VERSAMENTI DELLA CEDOLARE SECCA CON RIFERIMENTO

al saldo da pagarsi entro il 30 giugno (o 30 luglio con soprattassa)

al primo acconto da pagarsi entro il 30 giugno (o 30 luglio con soprattassa)

ATTENZIONE !

Lo stesso contribuente sceglie il numero di rate , ma in tal caso deve indicare nel modello F24 nella colonna rateazione sia la rata che sta versando sia il numero di rate che ha scelto.

(la rateizzazione deve completarsi entro il mese di novembre dello stesso anno di presentazione della dichiarazione)

UN EVENTUALE IMPORTO A CREDITO DELLA CEDOLARE SECCA PUÒ ESSERE COMPENSATO CON ALTRI TRIBUTI O CONTRIBUTI A DEBITO.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Codici tributo

La Risoluzione 25 maggio 2011 n. 59/E ha previsto tre codici tributo per il versamento della cedolare secca

1840

PRIMA RATA DI ACCONTO

1841

SECONDA RATA O UNICA RATA DI ACCONTO

1842

SALDO

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Liquidazione ed accertamento

SI APPLICANO LE DISPOSIZIONE PREVISTE IN MATERIA DI IMPOSTE SUI REDDITI PER:

- La liquidazione
- L'accertamento
- La riscossione
- I rimborsi
- Le sanzioni
- Gli interessi
- Il contenzioso

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Opzione

CHI, COME E QUANDO?

E' riservata al solo locatore persona fisica titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile

E' consentita anche nel caso in cui il contratto di locazione sia stato procurato tramite l'intervento di una agenzia di mediazione purché essa operi esclusivamente come mediatore

Si effettua AL MOMENTO DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (con RLI)

Può essere effettuata anche successivamente ovvero:

- In sede di proroga del contratto (nel termine di 30 giorni con RLI)
- in una delle annualità successive alla prima (sempre nel termine dei 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e sempre con RLI)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Opzione

CHI, COME E QUANDO?

Si effettua in **dichiarazione dei redditi** o all'atto della **registrazione volontaria del contratto** nel caso di contratto non soggetto all'obbligo della registrazione (**contratti di durata non superiore a 30 giorni**)

ATTENZIONE !!

Prima dell'esercizio dell'opzione bisogna comunicare al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione mediante lettera raccomandata (senza ricevuta di ritorno) salvo il caso in cui sia prevista in contratto un'apposita clausola che preveda tale rinuncia

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Opzione

Effetti



Produce effetti per l'intera durata del contratto salvo revoca

Se il locatore opta per la cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione Istat

L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo

È ammesso il cambio di regime se la cedolare non è più conveniente

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Raccomandata all'inquilino

Nel caso di opzione per l'applicazione della cedolare secca, il locatore non può, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, chiedere l'aggiornamento o l'adeguamento del canone, anche se previsto nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT. **Pertanto il proprietario deve:**

INVIARE LA RACCOMANDATA all'inquilino comunicandogli la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone prima della registrazione del contratto.

INVIARE LA RACCOMANDATA all'inquilino PRIMA di effettuare l'opzione qualora la stessa avvenga in una delle annualità contrattuali successive ed entro il termine del pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità.

NOTE

- ✓ **Non consegnare la raccomandata a mano**, non è ammessa;
- ✓ Inviare la raccomandata a ciascun inquilino in caso in cui il contratto preveda più di un inquilino
- ✓ In **alternativa** inserire un'**apposita clausola all'interno del contratto**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Raccomandata all'inquilino

ESEMPIO DI CLAUSOLA CONTRATTUALE

«La parte locatrice dichiara di optare, per tutta la durata del presente contratto ivi comprese eventuali proroghe e/o rinnovi, per il regime di tassazione sostitutivo dei redditi da locazione c.d. «CEDOLARE SECCA» di cui all'art. 3 del D.lgs. 23/2011.

A tal fine dichiara di rinunciare, per tutta la durata di validità dell'opzione, a qualsiasi aggiornamento del canone di locazione, ivi compresa l'aggiornamento Istat .

Il locatore, tuttavia, ha la facoltà di revocare la suddetta opzione in ciascuna delle annualità successive a quella in cui la stessa è stata esercitata.

In tal caso dovrà darne comunicazione scritta al conduttore e dall'annualità successiva si applicherà l'aggiornamento del canone di locazione nella misura del 100% della variazione dell' indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti»

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Valutazione di convenienza

Trattandosi di regime **facoltativo**, i proprietari di immobili concessi in locazione a uso abitativo possono scegliere se applicare la cedolare secca ovvero le regole di tassazione ordinarie.

<p>VANTAGGI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Semplicità di applicazione, che prevede il calcolo di una percentuale fissa da versare annualmente del 10% per i contratti concordati e del 21% per le altre tipologie contrattuali; ✓ Esonero dal versamento dell'imposta di registro e bollo alla registrazione del contratto e alle successive scadenze (rinnovi, proroga, annualità successive, risoluzione)
<p>SVANTAGGI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rinuncia agli adeguamenti di canone; ✓ Canone tassato al 100% senza deduzione forfettarie; ✓ Impossibilità di riduzione dell'imposta cedolare con oneri detraibili.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Perdita delle detrazioni

Una valutazione da fare per stabilire se la cedolare conviene o no riguarda il fatto che la tassa piatta è un'imposta sostitutiva.

Di conseguenza non è possibile ridurre l'importo della cedolare secca utilizzando le detrazioni d'imposta come ad esempio:

- ✓ Quelle sui lavori di ristrutturazioni (50% o 65%)
- ✓ Spese sanitarie 19%

ATTENZIONE !

I contribuenti che hanno detrazioni molto elevate in rapporto al reddito, rischiano di non poterle utilizzare interamente se scelgono la cedolare secca. Nel caso in cui gli immobili locati siano più di uno si può valutare se applicare la cedolare secca solo ad alcuni di essi.

Pertanto si rende necessario valutare caso per caso l'effettiva convenienza rispetto al regime ordinario, effettuando una stima del carico fiscale nei due casi e tenendo conto della propria fascia di reddito e relativo livello di tassazione, nonché degli eventuali oneri deducibili e detrazioni spettanti (che «si perdono» in presenza di soli redditi da locazione in regime di cedolare secca)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CONFRONTO TASSAZIONE IRPEF

Qui di seguito un confronto con la tassazione IRPEF di un contratto «concordato» con cedolare secca al 10%

FONTE: Confedilizia, Ufficio Studi

Canone di locazione annuo = 10.000 euro

Scaglione di reddito Irpef (e aliquota* relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 10%**
Fino a 15.000 euro (23%)	1.529 euro	
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	1.795 euro	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	2.527 euro	1.000 euro
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	2.726 euro	
Oltre 75.000 euro (43%)	2.859 euro	

* L'aliquota Irpef si applica sul reddito ridotto del 5% (deduzione forfettaria per spese) e ulteriormente ridotto del 30% (deduzione per contratti "concordati").

**L'aliquota del 10% si applica (sull'intero canone) a decorrere dal periodo d'imposta in corso all'1.1.2014.

Rag. Nicola Mastroianni

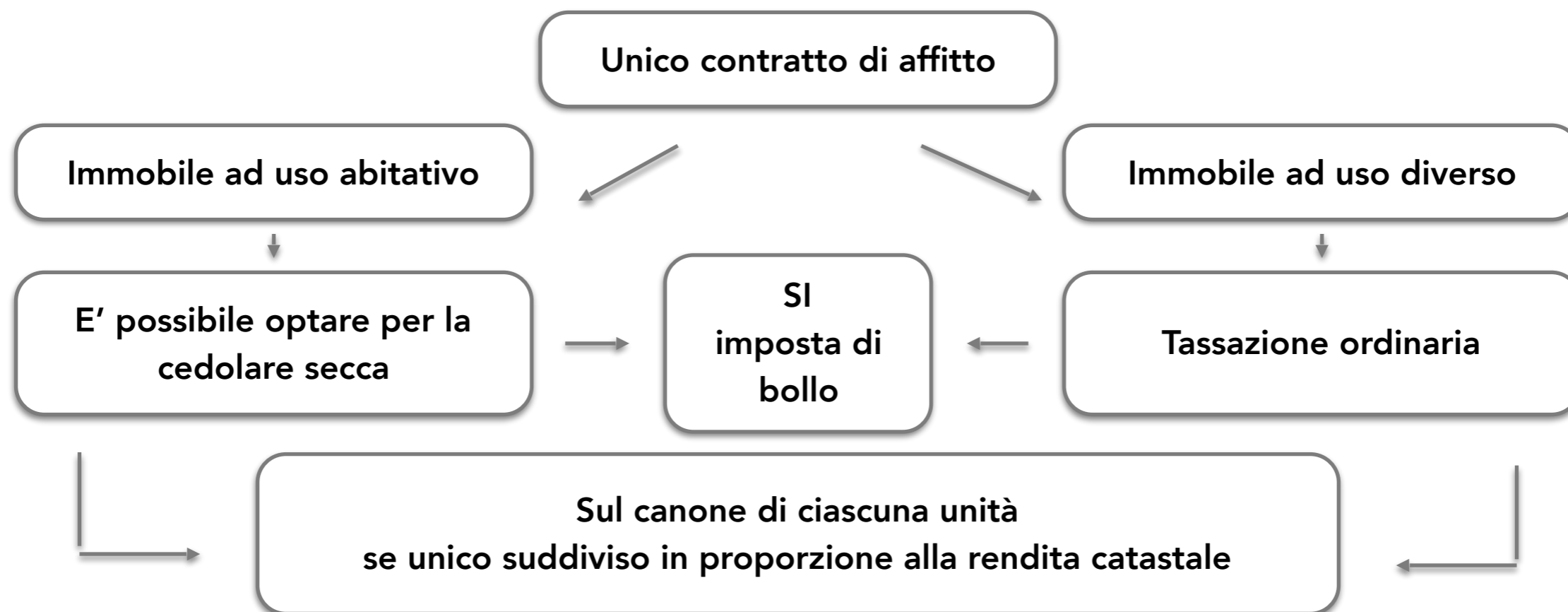
Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CASI PARTICOLARI

CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO PIÙ IMMOBILI

Nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto più immobili abitativi e si voglia esercitare l'opzione solamente per alcuni di essi, l'imposta di registro viene calcolata solamente sui canoni per i quali non si è esercitata l'opzione.

Se il canone è pattuito unitariamente, occorre effettuare una ripartizione proporzionale dello stesso in base alla rendita. In ogni caso è dovuta l'imposta di bollo.



Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CASI PARTICOLARI

CONTITOLARITÀ DEI DIRITTI REALI

In caso di più comproprietari, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solamente per colui che l'ha esercitata.

I locatori che non hanno esercitato l'opzione, devono pagare l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone a loro imputabile in base alle rispettive quote di possesso, con il pagamento dell'importo minimo di euro 67 in caso di registrazione o proroga del contratto.

Anche in questo caso è sempre dovuta l'imposta di Bollo.

La rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti

CASI PARTICOLARI

IMMOBILI DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Restano esclusi dalla possibilità di esercizio dell'opzione i redditi da locazione di immobili di proprietà condominiale. I contratti, infatti, sono stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio rimanendo, quindi, fuori dall'ambito di applicazione del regime che è riservato ai privati.

LOCAZIONE PARZIALE

E' possibile optare per la cedolare anche nel caso in cui si affitta una sola stanza dell'abitazione. Tuttavia nel caso in cui siano locate con più contratti più porzioni di un immobile con unica rendita tutti i redditi devono essere tassati allo stesso modo . Quindi l'opzione per un contratto di locazione di una stanza obbliga all'esercizio dell'opzione anche per il reddito delle locazioni relative alle altre porzioni dello stesso immobile abitativo

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CASI PARTICOLARI

COMPROPRIETARIO NON INDICATO IN CONTRATTO

In presenza di un immobile in comproprietà il contratto di locazione stipulato da un solo comproprietario ha effetti anche nei confronti degli altri. Di conseguenza anche il comproprietario non indicato in contratto potrà optare per la cedolare ponendo in essere tutti gli adempimenti (tra cui raccomandata all'inquilino ecc.)

TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

L'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato. Continua ad avere effetto solo per l'imposta di registro e di bollo sino al termine dell'annualità contrattuale. I nuovi proprietari potranno optare per il regime della cedolare secca entro 30 giorni dalla data del subentro con RLI

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO «CONCORDATO» che cos'è ?

È stato introdotto nell'ordinamento tributario ad opera dell' Art. 2 comma 3 L. 431/98 al fine di incentivare il mercato delle locazioni. Tale tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti tipo definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione consentendo altresì l'individuazione di aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata l'accordo locale determina un valore minimo e massimo del canone sulla base delle caratteristiche dell'alloggio. All'interno di questo intervallo le parti determineranno in seguito il canone di locazione da applicare al caso specifico.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO «CONCORDATO»



IL CONTRATTO «CONCORDATO»

ACCORDI LOCALI

Se mancano o non
state aggiornate al DM
del 2002

Il DM 14 Luglio 2004 ha previsto che:

Se non sono stati mai stipulati si
fa riferimento all'accordo di un
comune limitrofo
demograficamente simile

Se non sono stati aggiornati al
DM 30 Dicembre 2002 e siglati
sulla base del DM 5 Marzo 1999 si
adeguano le fasce di oscillazione
in base all'intera variazione ISTAT.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO «CONCORDATO»

Aspetti generali

CANONE

Il corrispettivo è regolato in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. In questo contratto il canone risulta inferiore ai prezzi di mercato, la ragione è di venire incontro alle esigenze di chi non ha redditi elevati

DURATA

3 anni più almeno 2 di rinnovo, automatico tranne nei casi particolari

AGEVOLAZIONI

L'inquilino può usufruire di detrazioni fiscali ai fini IRPEF nel caso in cui l'immobile diventi la sua abitazione principale, mentre il proprietario beneficia di agevolazioni fiscali, di un'imposta di registro agevolata e possibili aliquote TASI agevolate

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO «CONCORDATO»

L'aliquota ridotta

L'aliquota ridotta è prevista **SOLO** per i contratti di locazione a «canone concordato» relativi ad abitazioni ubicate:

Comuni con carenze di disponibilità abitative (Art. 1, lettera «a» e «b» del DL. 551/1988)
Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia

Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE
(delibera del 13/11/2003 n. 87 G.U. 18 Febbraio 2004 n. 40)
(con l'art 22, comma 2-ter del Dl. 47/2014 era stato previsto che il CIPE entro il 27 giugno avrebbe dovuto aggiornare la lista dei comuni ove è possibile stipulare i contratti a canone concordato)

Comuni in «stato di emergenza» (Art. 9 Dl 47/2014)
colpiti da calamità naturali tra il 2009 e il 2014 (la data di riferimento adottata dal decreto legge è il 28 Maggio 2014, cinque anni prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»

DIFFICOLTÀ OPERATIVE

IN MOLTI COMUNI CALAMITATI, FUORI DAL PERIMETRO DELL'ALTA TENSIONE ABITATIVA,
MANCANO GLI ACCORDI TERRITORIALI CHE DEFINISCONO IL CANONE CONCORDATO

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»



SOLUZIONE

IL DM INFRASTRUTTURE ECONOMIA DEL 14 LUGLIO 2004 CONTIENE I CRITERI DA ADOTTARE PER I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO IN ASSENZA DI ACCORDI TERRITORIALI ED IN PARTICOLARE RINVIA A GLI ACCORDI STIPULATI IN COMUNI DEMOGRAFICAMENTE OMOGENEI E DI MINORE DISTANZA TERRITORIALE, ANCHE SE SITUATI IN ALTRA REGIONE (SI TRATTA DI SCOVARE L'ACCORDO PIÙ VICINO).

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»

dichiarati da Giugno 2009 per Regione e le province comprese

REGIONE	PROVINCE
<i>ABRUZZO</i>	Teramo, Pescara, Chieti, L'Aquila
<i>BASILICATA</i>	Matera, Potenza
<i>CALABRIA</i>	Cosenza, Catanzaro, Reggio Calabria, Crotona, Vibo Valentia
<i>EMILIA ROMAGNA</i>	Modena, Bologna, Ferrara, Reggio Emilia, Forlì-Cesena, Parma, Piacenza
<i>FRIULI VENEZIA GIULIA</i>	Pordenone Udine
<i>LIGURIA</i>	Genova, Imperia, La Spezia, Savona
<i>LOMBARDIA</i>	Mantova
<i>MARCHE</i>	Ancona, Macerata, Fermo, Pesaro-Urbino, Ascoli Piceno

FONTE: Il Sole 24 Ore del 14 Luglio 2014

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»

dichiarati da Giugno 2009 per Regione e le province comprese

REGIONE	PROVINCE
PIEMONTE	Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Torino, Verbano-Cusio-Ossola, Vercelli
PUGLIA	Taranto, Bari, Foggia, Barletta-Andria-Trani
SARDEGNA	Olbia-Tempio, Nuoro, Oristano, Cagliari, Ogliastra, Medio Campidano
SICILIA	Messina, Catania
TOSCANA	Arezzo, Firenze, Livorno, Lucca, Massa Carrara, Pistoia, Pisa, Prato, Grosseto, Siena
UMBRIA	Perugia, Terni
VENETO	Belluno, Padova, Venezia, Verona, Vicenza, Treviso

FONTE: Il Sole 24 Ore del 14 Luglio 2014

Rag. Nicola Mastroianni
Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE DI CONTRATTO

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
<p>Canone libero legge 431/1998, art. 2, comma 1</p>	<p>4 anni + 4 di rinnovo autom. Canone e aumento annuo secondo accordi tra proprietario e inquilino</p>	<p>Imposta progressive sull'95% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 2%</p>	<p>21% sostitutiva anche dell'imposta di registro e bollo</p>
<p>Canone concordato legge 431/1998, art. 2, comma 3</p>	<p>3 anni + 2 di rinnovo autom. Canone compreso entro i limiti stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Aumento annuo: 0,75% indice Istat famiglie di operai e impiegati</p>	<p>Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 1,4%(70% del 2%) I comuni possono deliberare aliquote Imu /tasi ridotte</p>	<p>10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo</p>

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE DI CONTRATTO

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
<p>Canone concordato per studenti universitari legge 431/1998, art. 5, commi 2 e 3</p>	<p>Da 6 a 36 mesi con rinnovo automatico Il conduttore deve essere iscritto a un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione</p>	<p>Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali, Imposta registro 1,4%</p>	<p>10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro</p>
<p>Contratti transitori legge 431/1998, art. 5, comma 1</p>	<p>Da 1 a 18 mesi Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore da documentare nel contratto</p>	<p>Imposta progressiva sull'95% del canone, Addizionali, Imposta registro 2%</p>	<p>21% Sostitutiva anche dell'imposta di registro</p>

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Scolari & Partners

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013