

*Dott. Rizzi Mauro***Ai sig.ri Clienti****Circolare n. 03/2016**

Brescia, 07/03/2016

1) IL VERSAMENTO DEL SALDO IVA

Il termine di versamento del saldo Iva per l'anno 2015 dipende dalla modalità di presentazione della dichiarazione Iva 2016 che, come sappiamo, può avvenire:

- autonomamente (dichiarazione singola), ovvero
- in modo cumulativo (dichiarazione unificata).

Il versamento del saldo Iva del periodo di imposta 2015 va effettuato solo se l'importo dovuto è superiore a 10 euro.

Dichiarazione Iva autonoma

Nel caso di presentazione della dichiarazione Iva autonoma il saldo dovrà essere versato entro il 16 marzo 2016. Il versamento può avvenire sia in unica soluzione, interamente il 16 marzo 2016, oppure ratealmente con un massimo di 9 rate. Le rate successive scadranno il 16 di ogni mese a partire dal mese di aprile (fino al più al mese di novembre) e su di esse andranno applicati gli interessi nella misura dello 0,33% mensile.

Dichiarazione Iva unificata

Nel caso in cui la dichiarazione Iva venga presentata unitamente alla dichiarazione dei redditi nel modello Unico 2016, il saldo Iva dell'anno 2015 potrà essere versato:

- con le medesime modalità viste sopra per i soggetti che hanno presentato la dichiarazione singola, ovvero entro il 16/3 in unica soluzione o ratealmente;
- entro il 16/6, termine previsto per il versamento delle imposte risultanti dal mod. Unico 2016 (ovvero 18/7 con la maggiorazione dello 0,40%).

Anche il contribuente che sceglie di versare a giugno potrà farlo:

- in unica soluzione maggiorando quanto dovuto dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese intercorso tra il 16/3 e il 16/6 (ovvero 18/7);
- ratealmente, in tal caso oltre alla maggiorazione dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese intercorso tra il 16/3 e il 16/6 (ovvero 18/7), a ogni rata successiva alla prima si applicano interessi dello 0,33% mensile.

Il numero massimo di rate in tale caso è di 6, ovvero 5 se il primo versamento avviene il 18 luglio 2016. Sono fatte salve ulteriori ed eventuali proroghe dei termini ordinari di versamento (quali quelle disposte per coloro cui si applicano gli studi di settore negli ultimi anni). In tale caso anche le scadenze dei versamenti rateali dovranno essere rideterminate di conseguenza.

Riepiloghiamo quanto detto:

Dott. Rizzi Mauro

Versamento			
entro il 16 marzo 2016		entro il 16 giugno 2016	
<i>in unica soluzione</i>	per l'intero importo	<i>in unica soluzione</i>	per l'intero importo
<i>ratealmente</i>	in 9 rate, la prima il 16 marzo 2016 e le altre il 16 di ogni mese con interesse dello 0,33% mensile	<i>ratealmente</i>	in 5/6 rate, la prima il 16 giugno 2016 e le altre il 16 di ogni mese con interesse dello 0,33% mensile oltre all'interesse dello 0,40% per ogni mese dal 16 marzo 2016 al 16 giugno 2016

Modalità di versamento

Il versamento del saldo Iva dell'anno 2015 va effettuato con modello F24 utilizzando il codice 6099 per il tributo, 1668 per gli eventuali interessi e indicando quale anno di riferimento il 2015. Nel caso di versamento rateale va indicato anche il numero della rata che si sta versando. Si ricorda che nel caso di versamento in unica soluzione l'importo è arrotondato all'unità di euro, nel caso invece di rateizzazione l'importo va espresso al centesimo di euro.

2) REGOLE DI COMPILAZIONE DELLO SPESOMETRO PER L'ANNO 2015

Dopo le deroghe concesse nei primi anni di applicazione dell'adempimento, si confermano anche con riferimento all'anno 2015 le regole di utilizzo e di compilazione del modello polivalente definito "Spesometro", entrate definitivamente a regime con l'adempimento dello scorso anno.

Le nuove esclusioni dall'obbligo di presentazione dello "Spesometro"

Oltre ad una sostanziale conferma delle regole di compilazione già seguite nel precedente adempimento, assume rilevanza da quest'anno una specifica ipotesi di esclusione prevista per taluni soggetti che provvedono alla comunicazione dei dati all'amministrazione finanziaria in virtù del nuovo obbligo di trasmissione telematica funzionale alla realizzazione del progetto "Dichiarazione precompilata".

Si tratta dell'invio al **sistema tessera sanitaria (STS) dei dati delle prestazioni sanitarie 2015**.

Con una specifica disposizione introdotta nella legge di Stabilità 2016 (la legge n.208/2015) viene apportata una modifica "temporanea" alla disciplina delle Spesometro tesa ad escludere dall'adempimento coloro che già provvedono alla trasmissione dei dati al Sistema tessera sanitaria.

In particolare il comma 953 del citato provvedimento aggiunge all'articolo 21, D.L. 78/2010 un nuovo comma 1-*quater* che prevede quanto segue:

"Al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, in via sperimentale, per l'anno 2016, l'obbligo di comunicare le operazioni di cui al comma 1 è escluso per coloro i quali trasmettono i dati al Sistema tessera sanitaria ai sensi dell'articolo 3, comma 3, D.Lgs. 175/2014".

Pertanto, l'invio dei dati tramite il STS esonera il medico/odontoiatra/struttura sanitaria dalla comunicazione delle operazioni sanitarie esenti all'interno dello Spesometro. Va tuttavia segnalato che qualora il cliente, per ragioni di *privacy*, manifesti la propria opposizione all'acquisizione dei dati tramite il sistema STS, il medico/odontoiatra/struttura sanitaria dovranno comunque comunicare telematicamente tali prestazioni sanitarie all'Agenzia delle entrate nel modello di comunicazione polivalente (c.d. Spesometro).

Dott. Rizzi Mauro

Occorre poi evidenziare che con Decreto MEF datato 13 gennaio 2016 sono stati introdotte nuove comunicazioni di dati all'anagrafe tributaria tutte funzionali al loro inserimento nella Dichiarazione Precompilata. Si tratta delle spese universitarie, delle spese funebri e delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi volti alla riqualificazione energetica, per le quali in data 19 febbraio 2016 sono usciti i relativi provvedimenti contenenti le specifiche tecniche di trasmissione.

In relazione a tali ultimi adempimenti l'Agenzia delle entrate dovrà chiarire se la trasmissione dei dati all'anagrafe tributaria – al pari dei dati inviati al STS – comporterà in capo ai soggetti interessati l'esonero dall'obbligo di ulteriore inclusione nello Spesometro di prossima trasmissione.

I diversi utilizzi dello "Spesometro"

Oltre ad assolvere alla sua originaria funzione di elenco clienti/fornitori lo Spesometro:

- può (**facoltà**) essere utilizzato dagli operatori commerciali che svolgono attività di *leasing* finanziario e operativo, di locazione e/o di noleggio di autoveicoli, *caravan*, altri veicoli, unità da diporto e aeromobili, al posto del tracciato *record* allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia del 21 novembre 2011. Nel caso, modalità e termini sono quelli dello spesometro;
- va (**obbligo**) utilizzato per la comunicazione delle operazioni di acquisto da operatori sammarinesi; in questo caso la comunicazione è trasmessa in modalità analitica entro l'ultimo giorno del mese successivo a quello di annotazione;
- va (**obbligo**) utilizzato per la comunicazione dei dati relativi alle operazioni, effettuate nei confronti di operatori residenti o domiciliati in Paesi *black list*;
- va (**obbligo**) utilizzato per comunicare le operazioni in contanti legate al turismo, effettuate dai soggetti di cui agli articoli 22 e 74-ter, D.P.R. 633/1972, nei confronti delle persone fisiche di cittadinanza diversa da quella italiana e comunque diversa da quella di uno dei Paesi dell'Unione europea ovvero dello Spazio economico europeo, che abbiano residenza fuori dal territorio dello Stato, di importo pari o superiore a 1.000 euro.

Relativamente alla comunicazione delle operazioni da e verso operatori stabiliti in Paesi *black list* occorre altresì ricordare che il Decreto Semplificazioni (articolo 21, D.Lgs. 175/2014) ha modificato la normativa stabilendo che:

- la comunicazione debba essere inviata una volta l'anno e non mensilmente o trimestralmente;
 - solo se l'importo complessivo annuale eccede la soglia di 10.000 euro anziché 500 euro.
- Con il D.M. 12 febbraio 2014, è stata prevista l'uscita di San Marino dalla *black list*, pertanto, le operazioni effettuate dal 24 febbraio 2014 in poi, non devono essere ricomprese fra quelle da indicare nella comunicazione *black list* mentre il modello polivalente, deve essere presentato solo per gli acquisti effettuati da soggetti passivi italiani presso operatori economici di San Marino con pagamento Iva tramite autofattura. Per tale comunicazione, occorre effettuare una comunicazione analitica in quanto la comunicazione aggregata Spesometro 2016, non è consentita quando l'oggetto riguarda:
- acquisti effettuati da operatori di San Marino;
 - acquisti e cessioni da e verso produttori agricoli esonerati ai sensi dell'ex articolo 34, comma 6, D.P.R. 633/1972;
 - acquisto di beni o prestazioni relativi al turismo.

Le operazioni interessate

Si ricorda che le operazioni da indicare nel modello devono tenere conto delle importanti semplificazioni introdotte dall'articolo 2, comma 6, D.L. 16/2012 (che ha modificato l'originaria disposizione contenuta nell'articolo 21, D.L. 78/2010). Occorre quindi operare una prima importante distinzione tra:

- **operazioni per le quali vige obbligo di fatturazione:** in relazione alle quali:

Dott. Rizzi Mauro

- non è più presente l'originaria soglia di 3.000 euro e quindi vanno spediti i dati di tutte le fatture emesse e ricevute, escludendo ogni valutazione in merito ai collegamenti tra le varie fatture emesse/ricevute (non sempre semplici da effettuare, soprattutto se chi gestisce la compilazione della comunicazione non conosce nei dettagli l'attività, come avviene nei casi di contabilità affidata al consulente);
- la comunicazione viene resa in maniera cumulativa per ogni controparte economica (quindi evitando di dare i dettagli di ciascun documento, il che di certo evita complicazioni nella estrapolazione dei dati).
- **operazioni senza obbligo di fatturazione** per le quali invece rimane l'originaria soglia di monitoraggio (3.600 euro al lordo dell'Iva), il che porta a concentrare l'attenzione solo sulle operazioni veramente significative (escludendo da tale compito la stragrande maggioranza dei contribuenti).

Delicate valutazioni si sono poste in passato con riferimento alle operazioni fatturate volontariamente dal cedente/prestatore, cioè quelle per le quali non vi è un esplicito obbligo normativo in tal senso: si pensi al caso del negoziante che potrebbe certificare tutte le proprie operazioni tramite scontrino/ricevuta fiscale ma che trova più comodo emettere le fatture per ogni operazione, senza che il cliente ne faccia esplicita richiesta.

In relazione a tali operazioni è consentito che l'annotazione sui registri Iva possa avvenire "confondendo" tali fatture nel totale dei corrispettivi di giornata, evidenziando unicamente gli estremi numerici dei documenti.

Sul punto il provvedimento direttoriale del 2 agosto 2013 al paragrafo 3.2. chiarisce che l'emissione della fattura, in sostituzione di altro idoneo documento fiscale, determina, comunque, l'obbligo di comunicazione dell'operazione anche se di importo inferiore alla soglia dei 3.600 euro al lordo dell'imposta sul valore aggiunto. Quindi ogni operazione certificata da fattura (salvo gli esoneri previsti), sia essa emessa per obbligo o volontariamente, va trattata alla stessa stregua.

Relativamente alla ipotesi sopra evidenziata, inoltre, il citato provvedimento 2 agosto 2013, al paragrafo 3.3 aveva concesso limitatamente agli anni 2012 e 2013, per motivi di semplificazione, che in fase di prima applicazione delle nuove disposizioni, i soggetti di cui agli articoli 22 (commercianti al minuto e assimilati) e 74-ter (agenzie di viaggio) del D.P.R. 633/1972, potevano comunicare le sole operazioni attive per le quali veniva emessa fattura, di importo unitario pari o superiore a euro tremilaseicento al lordo dell'imposta sul valore aggiunto. Tale facoltà è stata poi estesa anche all'anno 2014 con il comunicato stampa datato 31 marzo 2015 nel quale l'Agenzia delle entrate ha affermato che "*Dettaglianti e operatori turistici (articoli 22 e 74-ter, D.P.R. 633/1972) non devono comunicare le operazioni attive di importo unitario inferiore a 3.000 euro, al netto dell'Iva, effettuate nel 2014. Una semplificazione che, ponendosi in continuità con quanto già stabilito per gli anni 2012 e 2013 (provvedimento del 2 agosto 2013), tiene conto delle difficoltà segnalate dagli operatori del settore*".

N.B.

Resta quindi da verificare se anche per l'anno 2015, l'Agenzia delle entrate disporrà tale semplificazione oppure se, per la prima volta, tali operazioni fatturate andranno comunicate a prescindere dall'importo e, pertanto, se non distintamente annotate sui registri Iva, dovranno essere estrapolate dal totale dei corrispettivi per essere inserite nel modello e trasmesse in via telematica.

I termini di presentazione

Con riferimento ai termini di presentazione si evidenzia che il richiamato provvedimento datato 2 agosto 2013 ha differenziato il termine di presentazione dello Spesometro a seconda del regime di liquidazione ai fini Iva adottato dai contribuenti per l'annualità oggetto di comunicazione.

Dott. Rizzi Mauro

Le istruzioni attualmente disponibili sul sito dell’Agenzia delle entrate fanno riferimento all’invio delle “comunicazioni relative all’area e al periodo di riferimento, da effettuare entro la scadenza fissata dal provvedimento” e posto che il provvedimento 2 agosto 2013 al paragrafo 8.2 fa riferimento alle “comunicazioni relative al 2013 e successivi...”, anche per l’anno 2015, come per il 2014, i soggetti tenuti all’adempimento dovranno trasmettere il modello:

- entro il 10 aprile 2016 se nel 2015 hanno effettuato liquidazioni Iva mensili;
- entro il 20 aprile 2016 se nel 2015 hanno effettuato liquidazioni Iva trimestrali.

Da ultimo vi è la scadenza del 30 aprile 2016 (ancora da confermare) per gli operatori finanziari che devono comunicare gli acquisti superiori a 3.600 euro pagati con *bancomat* o carte di credito.

3) LA TENUTA “FACOLTATIVA” DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

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

Le misure minime del Codice della *Privacy* ad oggi in vigore

Restano a oggi vigenti le previsioni contenute negli articoli 33 e ss. del D.Lgs. 196/2003 (Codice della *Privacy*) e, pertanto, le imprese devono continuare a disciplinare il trattamento dei dati nel rispetto delle misure minime di sicurezza.

Imprese, professionisti, enti privati e pubblici e, in generale, chi tratta dati personali (anche solo di tipo comune, non necessariamente dati sensibili o giudiziari) devono sempre strutturare le proprie organizzazioni al fine di rispettare le misure minime di sicurezza. Le norme introdotte nel nostro ordinamento dal D.Lgs. 196/2003 obbligano a diversi adempimenti, tra cui:

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

Resta a carico dei titolari del trattamento di dati l’obbligo di redazione di idonee informative (ai dipendenti e collaboratori; ai clienti ed ai fornitori; agli utenti del sito *web*; etc.), nonché la nomina degli incaricati al

Dott. Rizzi Mauro

trattamento dei dati personali, ed eventualmente dei responsabili, con particolare attenzione ai casi di affidamento dati personali in *outsourcing*.

Qualora l'impresa si avvalga di amministratori di sistema, figure specificamente dedicate alla gestione dei sistemi informatici e della sicurezza, il titolare del trattamento dovrà innanzitutto valutare l'effettiva capacità ed affidabilità dei soggetti preposti, dovrà avvalersi di idonei sistemi di controllo (tramite appositi *software*) dell'attività posta in essere dagli amministratori medesimi, e infine verificare, con cadenza almeno annuale, il rispetto delle misure organizzative, tecniche e di sicurezza prescritte dalle Legge.

È bene, inoltre, evidenziare la necessità, per l'impresa, di porre in essere un'adeguata gestione della *privacy policy* del sito *web* aziendale, di adeguarsi alle disposizioni in materia di videosorveglianza e infine di attenersi ai numerosi disposti normativi per quanto riguarda i dipendenti, i collaboratori ed il luogo di lavoro.



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

4) IMU E TASI – I CHIARIMENTI SUI COMODATI

La Legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) ha introdotto, con decorrenza dal 2016, la possibilità di computare una riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi dovute in relazione agli immobili concessi in comodato ai familiari.

Tale agevolazione spetta per i fabbricati a destinazione abitativa non di lusso (ossia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9), se concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (padre – figlio ovvero figlio – padre); la base imponibile viene ridotta al 50% sia per l'Imu che per la Tasi. Tale agevolazione è riconosciuta se:

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

Con precedente informativa siamo già intervenuti per dare conto delle indicazioni contenute nella nota MEF pubblicata il 29 gennaio scorso (n.01/2016/CC b del 28 gennaio 2016) relativamente alle modalità di registrazione del contratto di locazione.

In questa sede riepiloghiamo i chiarimenti forniti dallo stesso Ministero con la successiva **risoluzione n.1/DF del 17 febbraio 2016**, completando l'analisi con le indicazioni offerte dall'Ifel (la fondazione studi dell'ANCI, l'Associazione dei Comuni Italiani).

Dott. Rizzi Mauro

I chiarimenti del MEF

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

Un solo immobile "abitativo"	Come detto, il comodante può possedere oltre all'immobile dato in comodato, un solo altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Sul punto il MEF osserva che tale limitazione riguarda solo i fabbricati a destinazione abitativa; il possesso di immobili diversi non è ostativo (fabbricati strumentali, terreni, aree fabbricabili, etc). Neppure il possesso di pertinenze è ostativo.
Non rileva l'abitativo rurale "strumentale"	Non è ostativo all'applicazione dell'agevolazione il possesso di un fabbricato abitativo considerato strumentale all'attività agricola: è il caso dell'abitazione utilizzata dai dipendenti dell'attività agricola ai sensi dell'articolo 9, comma 3-bis, D.L. 557/1993.
In caso di comproprietà, il possesso di altro immobile è ostativo solo per il possessore	Nell'ipotesi in cui, ad esempio, due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile a uso abitativo in un Comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in esame si applica solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, nel caso in cui per quest'ultimo soggetto venga rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica, invece, nei confronti del marito, il quale dovrà quindi corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in questione.
In caso di comproprietà, il rapporto di parentela va verificato per il singolo contribuente	Uno dei requisiti per fruire dell'agevolazione è che tra comodante e comodatario vi sia un rapporto di parentela di primo grado (padre/figlio o figlio/padre). Nel caso in cui l'immobile in comproprietà fra i coniugi è concesso in comodato ai genitori di uno di essi, allora l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale è rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.
Pertinenze agevolate	L'agevolazione si applica, oltre all'abitazione data in uso gratuito, anche alle pertinenze di questa, nel limite di una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7.
TASI solo per il comodante	Il comodatario, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non deve versare Tasi in forza dell'esenzione introdotta dalla L. 208/2015. Per quanto riguarda il comodante, invece, se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore, egli si trova a versare la Tasi – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo all'anno 2015; nel caso in cui non sia stata determinata la predetta percentuale, il comodante è tenuto ad applicare la Tasi nella misura pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

I chiarimenti dell'Ifel

Nuda proprietà	Secondo l'Ifel, siccome la norma vieta che il contribuente possieda altri immobili, non rilevano gli eventuali immobili relativamente ai quali il contribuente sia titolare della sola nuda proprietà; occorre aggiungere che non dovrebbero rilevare neppure gli immobili su cui grava un diritto di abitazione a favore di un terzo (in questo caso, il possessore ai fini Imu è appunto il terzo). Quando invece al contribuente spetta il diritto di abitazione su di un fabbricato altrui, questo rileva al fine del riconoscimento dell'agevolazione.
-----------------------	--

Dott. Rizzi Mauro

Locazione	Non costituisce causa ostativa all'agevolazione il fatto di essere utilizzatori in forza di contratto di locazione di fabbricati abitativi. Se il contribuente, oltre all'immobile dato in comodato, possiede un'altra abitazione dove non abita, perché abita in un appartamento preso in locazione, l'agevolazione non si applica.
Fabbricati inagibili	Secondo l'Ifel, il possesso di immobili abitativi, in aggiunta a quello dato in comodato e alla propria abitazione principale è sempre ostativo, anche se tali fabbricati abitativi aggiuntivi sono inagibili.
Comodati "incrociati"	In situazione di comproprietà fra più soggetti di un immobile, il conferimento del godimento dell'intero bene ad uno solo non dovrebbe essere qualificabile come comodato, in quanto uno dei due utilizza il bene in quanto comproprietario e non comodatario. In altri termini non si realizza appieno lo schema legale del contratto di comodato, come ad esempio l'obbligo di restituzione del bene. Quindi, tali comodati non possono considerarsi agevolati ai fini Imu/Tasi.
Registrazione tardiva	L'Ifel si occupa anche del caso delle registrazioni tardive (quindi oltre il 1 marzo scorso), con ravvedimento, per i contratti verbali già in corso al 1 gennaio 2016: tale contratto dovrebbe avere comunque efficacia per l'agevolazione Imu sin dalla data della sottoscrizione, comprovata dalla residenza anagrafica, e non dalla data di registrazione.
Previsioni agevolative regolamentari	La Legge di Stabilità 2016, introducendo la riduzione al 50% dell'Imu e della Tasi in caso di comodato, elimina la possibilità per il Comune di introdurre nel proprio regolamento una assimilazione all'abitazione principale (con conseguente esenzione). Se, invece, il Comune aveva previsto nel 2015 un'aliquota agevolata, questa continuerà ad applicarsi con le regole comunali (il Comune non può eliminarla) e si cumulerà (eventualmente, al rispetto dei requisiti) con la riduzione statale al 50%.
AIRE	Se il contribuente residente all'estero e iscritto all'Aire possiede in Italia un immobile ulteriore rispetto a quello dato in comodato, anche se quest'ultimo viene considerato ai fini Imu assimilato all'abitazione principale, non è possibile applicare la riduzione al 50% a quello dato in uso gratuito.
Quota in altro immobile	Il possesso di una quota di partecipazione in un altro immobile abitativo è sempre ostativa, anche se detta quota è molto ridotta, come nel caso di una quota millesimale di possesso sull'abitazione utilizzata dal portiere.

Di seguito si propongono, in sintesi, alcune delle principali indicazioni fornite dall'Ifel in tema di agevolazioni sui comodati.

5) ATTUABILE IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

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

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

Dott. Rizzi Mauro

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

Ambito soggettivo e oggettivo

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

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

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

Definizione di immobile residenziale

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



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

Obblighi dell'istituto di credito

L'intermediario dovrà predisporre:

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

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

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

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



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

Dott. Rizzi Mauro

Rimborso del prestito

Si può verificare il caso di rimborso integrale del prestito o di rimborso graduale dello stesso.

Il rimborso integrale del prestito in unica soluzione può essere richiesto:

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

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



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

È anche possibile al soggetto finanziato richiedere, al momento della stipula, il rimborso graduale della quota interessi e delle spese (sulle quali si ricorda non si applica la capitalizzazione annuale).

In questo caso l'inadempimento da parte della persona fisica reiterato per almeno 7 volte determina per il finanziatore la possibilità di invocare la risoluzione del contratto.

6) OBBLIGO DI RIPRESENTAZIONE DEL MODELLO EAS: VERIFICA NECESSARIA ENTRO IL PROSSIMO 31 MARZO

Gli enti non commerciali di tipo associativo (e in ambito sportivo, anche le società di capitali sportive dilettantistiche) che hanno subito variazioni rispetto ai dati comunicati nel precedente modello Eas (si tratta spesso del primo e unico modello presentato) debbono effettuare le opportune verifiche al fine di ottemperare all'obbligo di ripresentazione del medesimo entro il prossimo 31 marzo.

La verifica è particolarmente delicata in quanto non sempre risulta agevole comprendere quali siano le variazioni "rilevanti" che determinano l'obbligo di ripresentazione del modello, ma anche perché particolarmente gravose appaiono le conseguenze derivanti da tale inadempimento.



Il modello Eas ha, infatti, lo scopo di consentire l'applicazione delle disposizioni fiscali di favore contenute nell'articolo 4, D.P.R. 633/1972 e nell'articolo 148, Tuir che permettono di "decommercializzare" le entrate derivanti da attività rese in conformità degli scopi istituzionali nei confronti degli associati.

Regole di presentazione e ripresentazione del modello

La presentazione del modello Eas costituisce un adempimento "*una tantum*" da effettuarsi entro 60 giorni dalla costituzione dell'ente, e va ripresentato unicamente in caso di variazione di talune informazioni fornite nel modello inviato precedentemente.

Le istruzioni alla compilazione del modello Eas affermano letteralmente che

"Il presente modello deve essere nuovamente presentato, in caso di variazione dei dati precedentemente comunicati, entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione (in tale evenienza inserire tutti i dati richiesti nel modello, anche quelli non variati)".

Dott. Rizzi Mauro

La comunicazione delle variazioni deve avvenire, quindi, entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione e pertanto, entro il prossimo 31 marzo 2016 dovranno essere comunicate, mediante rappresentazione telematica del modello Eas, le variazioni "rilevanti" intervenute nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2015.



È importante evidenziare, però, il fatto che non tutte le variazioni generano un obbligo di rappresentazione del modello Eas.

Le variazioni che **NON** comportano obbligo di rappresentazione del modello

Vi sono delle modifiche che non comportano l'obbligo di comunicazione delle variazioni e, quindi, della rappresentazione del modello Eas, in quanto ritenute "fisiologiche". In tal senso, le istruzioni affermano che:

"Non è obbligatorio presentare un nuovo modello nel caso in cui, nella sezione "Dichiarazioni del rappresentante legale", si verifichi una variazione dei soli dati relativi agli importi di cui ai punti 20 e 21, oppure del numero e dei giorni delle manifestazioni per la raccolta di fondi di cui al punto 33, oppure dei dati di cui ai punti 23, 24, 30 e 31".

Con la risoluzione n. 125/E/2010, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che anche la variazione dei dati identificativi dell'ente o del suo legale rappresentante non necessitano la rappresentazione del modello Eas. Se, quindi, da un esercizio all'altro si modificano tali dati non sussiste l'obbligo di rappresentazione del modello Eas.

Andiamo ora a individuare correttamente le ipotesi in precedenza descritte.

- **Punto 20): attività di sponsorizzazione o pubblicità commerciale**
- **Punto 21): utilizzo di messaggi pubblicitari**

Relativamente alle informazioni contenute nei punti 20 e 21 del modello Eas occorre fare qualche importante precisazione, in quanto le istruzioni alla compilazione individuano come situazione che non genera l'obbligo di rappresentazione del modello la sola variazione degli "importi" e non anche delle altre informazioni richieste nelle varie colonne dei predetti righe.

Ciò significa che solo le variazioni che, da un esercizio all'altro, interessano il dato numerico non sono generatrici dell'obbligo di rappresentazione del modello, mentre permane tale obbligo per la modifica delle informazioni che potremmo definire di tipo "qualitativo".

Si propongono di seguito alcuni esempi.

Caso	Ripresentazione
associazione che ha dichiarato nel primo modello Eas di aver percepito un introito di 20.000,00 euro a fronte di un'attività di sponsorizzazione e nell'esercizio successivo tale importo si modifica in 25.000,00 euro	No
associazione che nel primo modello Eas ha dichiarato di non aver percepito alcun provento derivante da attività di pubblicità o sponsorizzazione e nell'esercizio successivo percepisce proventi da attività di sponsorizzazione per 5.000,00 euro	Sì

Dott. Rizzi Mauro

associazione che nel primo modello Eas ha comunicato di aver percepito un contributo pubblicitario in una situazione da ritenersi "occasionale" (al di là delle consuete difficoltà di discriminare tra abitualità e occasionalità, va evidenziato che tale ultima situazione determina il mancato assoggettamento a Iva di tali somme) e nell'esercizio successivo percepisce proventi da un'attività di sponsorizzazione ritenuta "abituale"	Si
--	----

Le medesime considerazioni valgono con riferimento alle variazioni intervenute nei dati quantitativi da indicare al punto 21.

• **Punto 33): organizzazione di manifestazioni per la raccolta fondi**

Anche in relazione alle informazioni da evidenziare nel punto 33) occorre tenere in debita considerazione quanto affermato nelle istruzioni, che richiedono la ripresentazione del modello Eas solo nei casi di modifica delle informazioni qualitative da un esercizio all'altro.

Al contrario, la modifica del numero e della durata delle manifestazioni organizzate dall'ente di tipo associativo non determina alcun obbligo di comunicare tali variazioni.

Con la circolare n. 45/E/2009 l'Agenzia delle entrate ha ulteriormente precisato che in presenza di più manifestazioni, nel rigo 33) non si deve indicare la somma dei giorni di tutte le manifestazioni svolte bensì "occorre indicare il numero di giorni della manifestazione che è durata più a lungo". A seguito di tale chiarimento non è stato precisato se a questo punto nella casella riferita al numero degli eventi vadano indicati tutti quelli svolti nel corso dell'esercizio. Se così è, le due caselle (numero e giorni) non hanno alcun tipo di collegamento.

Si propongono di seguito alcuni esempi.

Caso	Ripresentazione
associazione che ha dichiarato nel primo modello Eas di organizzare un'unica manifestazione della durata di tre giorni e nell'esercizio successivo ha organizzato la medesima manifestazione di uguale durata (è irrilevante il fatto che nei due eventi siano state incassate somme differenti)	No
associazione che ha dichiarato nel primo modello Eas di organizzare un'unica manifestazione della durata di tre giorni e nell'esercizio successivo organizza due manifestazioni della durata di due giorni ciascuna	No
associazione che ha dichiarato nel primo modello Eas di non organizzare attività di raccolta fondi e nell'esercizio successivo organizza una manifestazione a tale scopo	Si

• **Punti 23) e 24): entrate e dimensioni dell'ente di tipo associativo**

Le variazioni intervenute nei punti 23) e 24) del modello non sono rilevanti ai fini dell'obbligo di ripresentazione del modello Eas.

Si tratta, con evidenza, di dati quantitativi che necessariamente si modificano da un esercizio all'altro e che avrebbero comportato, di conseguenza, per comunicare le variazioni, la sistematica ripresentazione del modello Eas per comunicare tali variazioni.

• **Punti 30) e 31): erogazioni liberali e contributi pubblici**

Anche con riferimento ai dati quantitativi contenuti nei punti 30) e 31), nessuna rilevanza assumono le variazioni intervenute da un esercizio all'altro ai fini dell'obbligo di ripresentazione del modello Eas.

Dott. Rizzi Mauro



A esclusione delle predette situazioni, pertanto, le variazioni intervenute in un qualunque altro dei dati indicati nel primo modello Eas comportano l'obbligo di ripresentazione dello stesso.

Possibile intervenire tardivamente con l'istituto della remissione *in bonis*

L'articolo 2, comma 1, D.L. 16/2012 (conv. con modificazioni dalla L. 44/2012) ha introdotto il c.d. istituto della *remissione in bonis*, al fine di evitare che mere dimenticanze relative a comunicazioni ovvero, in generale, ad adempimenti formali non eseguiti tempestivamente precludano al contribuente la possibilità di fruire di benefici fiscali o di regimi opzionali.

Con la circolare n. 38/E/2012 e ribadito con la risoluzione n. 110/E/2012 l'Agenzia delle entrate ha evidenziato che anche l'omesso invio del Modello Eas può beneficiare dell'istituto della remissione *in bonis*. Per accedere a tale istituto è tuttavia necessario che la violazione "*non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza*".

Per regolarizzare l'ente deve effettuare la comunicazione telematica "*entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile*", da intendersi come la prima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione scade successivamente al termine previsto per effettuare la comunicazione e versare una sanzione di **258 euro** tramite modello F24 indicando il **codice tributo 8115** (viene esclusa la possibilità di compensare con crediti l'importo della sanzione).

La presentazione del modello per perdita dei requisiti

Infine, nei casi in cui l'ente verifichi il venir meno dei requisiti che gli consentono di godere delle agevolazioni fiscali, deve presentare il modello **entro 60 giorni** dal giorno in cui tale perdita si verifica, compilando l'apposita sezione del modello denominata "*Perdita dei requisiti*".

PERDITA DEI REQUISITI	Il sottoscritto dichiara di non essere più in possesso dei requisiti qualificanti previsti dalla normativa tributaria richiamati dall'art. 30 del D.L. n. 185 del 2008		Decorrenza	giorno	mese	anno
----------------------------------	--	--	------------	--------	------	------

rilevanti al fine di poter procedere all'adempimento telematico nei termini normativamente previsti.

7) I CHIARIMENTI SULLE NUOVE RENDITE NEL CASO DI "IMBULLONATI"

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

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

L'esclusione di tali elementi dal calcolo della rendita catastale ovviamente porterà ad una riduzione delle rendite stesse di tali fabbricati e, di conseguenza, anche una conseguente riduzione del prelievo Imu e Tasi, gravante su di essi.

Sul tema l'Agenzia delle entrate ha pubblicato la circolare n. 2/E/2016 offrendo indicazioni per gestire i nuovi accertamenti. Di seguito riepiloghiamo i chiarimenti forniti.

Dott. Rizzi Mauro



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

I chiarimenti della circolare n. 2/E/2016

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

- *Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche.* Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.
- *Industrie manifatturiere.* Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.
- *Industria siderurgica.* Sono da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni.
- *Raffinazione dei prodotti petroliferi.* Sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (*cracking*) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, desolfurazione, isomerizzazione, alchilazione, etc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.
- *Impianti di risalita.* Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.
- *Parchi divertimento.* Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano, per quanto precedentemente detto, come vere e proprie costruzioni e, quindi, come tali, da includere nella stima catastale.

Tale previsione non riguarda, però, solo i nuovi accatastamenti (ossia i fabbricati di nuova costruzione o sui quali vengono eseguiti interventi); vi è, infatti, la possibilità di **rettificare entro il prossimo 15 giugno** le rendite oggi vigenti, con efficacia dal 1 gennaio scorso (quindi la riduzione della rendita impatterà sull'integrale imposta di pertinenza del periodo d'imposta 2016).

In caso di revisione della rendita sarà annotato in visura il fatto che la riduzione non è relativa ad alcun intervento edilizio, ma al contrario è stata apportata al solo fine di escludere macchinari e impianti prima inclusi: "*Rideterminazione della rendita ai sensi dell'articolo 1, comma 22, L. 208/2015*". Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

Dott. Rizzi Mauro

Nella circolare in commento viene precisato che la rendita retroagisce al 1 gennaio 2016 laddove le variazioni catastali siano **presentate** entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

8) OBBLIGO DI TRASFORMAZIONE PER LE SRLS CON SOCI PERSONE GIURIDICHE

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

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

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

Ne consegue che possono essere soci della società a responsabilità limitata semplificata solo le persone fisiche.

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

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

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

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

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

Troveranno, quindi, applicazione per essa tutte le disposizioni relative alle società ordinarie con l'eccezione dell'ammontare del capitale.

La società dovrà, inoltre, modificare la propria denominazione.

Lo studio rimane a disposizione per chiarimenti,

cordiali saluti