

NOVITÀ DEL PERIODO

CARTELLA DI PAGAMENTO: approvato il nuovo modello della cartella di pagamento

SPLIT PAYMENT: pubblicati gli elenchi definitivi dei soggetti tenuti all'applicazione dello split payment

CREDITI VERSO LA P.A.: per le fatture verso la Pubblica Amministrazione tempi medi di pagamento ridotti a 58 giorni

INTERESSI DI MORA: comunicato il saggio degli interessi di mora da applicare nelle transazioni commerciali

APPROFONDIMENTI

Con la "proroga di ferragosto" versamenti sospesi fino al 21 agosto 2017

Proroghe a più riprese per i versamenti derivanti dai modelli dichiarativi per il periodo di imposta 2016

Prorogati i termini di presentazione dei modelli Redditi, IRAP e 770 2017

Chiarimenti sull'invio telematico delle fatture

Locazioni brevi: il decreto attuativo

Nuovo modello per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili

PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 AGOSTO AL 15 SETTEMBRE 2017

SUL NOSTRO SITO

www.pierlucaeassociati.it

TANTE ALTRE NEWS E APPROFONDIMENTI INTERESSANTI

NOVITÀ DEL PERIODO

CARTELLA DI PAGAMENTO: approvato il nuovo modello della cartella di pagamento

L'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello della cartella di pagamento, che sostituisce quello approvato con il provvedimento n. 27036 del 19 febbraio 2016. Le principali novità riguardano l'esposizione della causale da cui è scaturita l'iscrizione a ruolo con il relativo anno di imposta nonché un prospetto nel quale viene spiegata la spettanza delle somme rispettivamente all'ente creditore e all'agente della riscossione. L'adozione del nuovo modello è obbligatoria per le cartelle di pagamento relative ai ruoli consegnati agli agenti della riscossione a decorrere dal 1° luglio 2017.

SPLIT PAYMENT: pubblicati gli elenchi definitivi dei soggetti tenuti all'applicazione dello split payment

Sono stati pubblicati gli elenchi definitivi delle società controllate o quotate soggette alla disciplina dello *split payment*. Nello specifico sono resi disponibili: l'elenco delle società controllate di diritto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai Ministeri e delle società controllate da queste ultime; l'elenco delle società controllate di fatto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai Ministeri e delle società controllate da queste ultime; l'elenco delle società controllate di diritto dalle regioni, province, città metropolitane, comuni, unioni di comuni e delle società controllate da queste ultime; l'elenco delle società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana. Le società controllate da pubbliche amministrazioni centrali o locali, ancorché non iscritte nell'Indice delle Pubbliche Amministrazioni, ovvero ancorché iscritte nella categoria dei "Gestori di pubblici servizi", sono tenute all'applicazione della disciplina sulla scissione dei pagamenti qualora risultino incluse negli elenchi. Parimenti, le società incluse in detti elenchi non sono tenute all'applicazione della normativa sulla fatturazione elettronica obbligatoria se non sono iscritte nell'Indice delle Pubbliche Amministrazioni. Le aziende speciali, non costituite sotto forma societaria, applicano il meccanismo della scissione dei pagamenti nella misura in cui sono destinatarie della disciplina sulla fatturazione elettronica obbligatoria. Gli elenchi sono disponibili al [link http://www.finanze.it/opencms/it/fiscalita-nazionale/Manovra-di-Bilancio-2017/Scissione-dei-pagamenti-d.l.-n.-50_2017-Elenchi-definitivi/](http://www.finanze.it/opencms/it/fiscalita-nazionale/Manovra-di-Bilancio-2017/Scissione-dei-pagamenti-d.l.-n.-50_2017-Elenchi-definitivi/).

CREDITI VERSO LA P.A.: per le fatture verso la Pubblica Amministrazione tempi medi di pagamento ridotti a 58 giorni

Tutte le pubbliche amministrazioni sono tenute a pagare le proprie fatture entro 30 giorni dalla data del loro ricevimento, ad eccezione degli Enti del servizio sanitario nazionale, per i quali il termine massimo di pagamento è fissato in 60 giorni. Nel corso del 2016 si sono sensibilmente ridotti i tempi medi di pagamento dei debiti commerciali delle pubbliche amministrazioni, anche

grazie all'introduzione della fatturazione elettronica. Secondo i dati rilevati dalla Piattaforma dei crediti commerciali (PCC), il tempo medio per il pagamento delle fatture è stato di 58 giorni, mentre i tempi medi di ritardo si sono attestati intorno ai 16 giorni, in diminuzione del 30% rispetto al tempo medio di pagamento registrato per alle fatture ricevute nel 2015.

INTERESSI DI MORA: comunicato il saggio degli interessi di mora da applicare nelle transizioni commerciali

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato il saggio degli interessi legali di mora, ai sensi dell'articolo 5, comma 2 D.Lgs. 231/2002, da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali per il periodo 1° luglio 2017 – 31 dicembre 2017: il saggio d'interesse è pari a zero. Il tasso effettivo da applicare è, dunque, pari all'8%. Si ricorda che la decorrenza automatica degli interessi moratori è prevista dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento, senza che sia necessaria la costituzione in mora; in mancanza di termine di pagamento si fa riferimento al termine legale di 30 giorni.

APPROFONDIMENTI

Con la “proroga di ferragosto” versamenti sospesi fino al 21 agosto 2017

Da alcuni anni a questa parte è operativa la cosiddetta “proroga di Ferragosto”, ossia la sospensione degli adempimenti e dei versamenti tributari la cui scadenza originaria è fissata dal 1° al 20 agosto (che cade di domenica e, quindi, slitta ulteriormente a lunedì 21 agosto).

Detto rinvio dei termini di pagamento avviene senza alcuna maggiorazione rispetto a quanto originariamente dovuto e riguarda i versamenti da effettuarsi ai sensi degli articoli 17 e 20, comma 4, D.Lgs. 241/1997.

Si tratta del pagamento di quanto dovuto per imposte, contributi Inps e altre somme a favore di Stato, Regioni, Comuni o Enti Previdenziali, nonché ritenute e versamenti dei premi Inail.

I pagamenti da effettuarsi con altre modalità – come nel caso di utilizzo del modello F23 (ad esempio, per versare imposta di registro, catastale, bollo, etc.) – sono dovuti alle prescritte scadenze senza beneficiare della presente proroga.

A titolo puramente esemplificativo si indicano alcuni adempimenti e versamenti la cui scadenza originaria è fissata in una data compresa tra il 1° agosto 2017 ed il 20 agosto 2017 e che, per effetto della citata proroga, slittano al 21 agosto 2017:

- ritenute Irpef operate nel mese di luglio;
- versamento debito Iva mese di luglio (per contribuenti con liquidazioni mensili) ovvero debito Iva secondo trimestre (per contribuenti con liquidazioni trimestrali);
- versamento contributi previdenziali Inps e assistenziali Inail;
- fatturazione differita per le consegne o le spedizioni di beni avvenute nel mese di luglio.

Proroghe a più riprese per i versamenti derivanti dai modelli dichiarativi per il periodo d'imposta

A termini oramai ampiamente scaduti sono stati prorogati i termini per i versamenti derivanti dalla dichiarazione dei redditi, dalla dichiarazione Irap e dalla dichiarazione Iva di imprenditori e lavoratori autonomi.

Con l'emanazione del **D.P.C.M. 20 luglio 2017** (pubblicato sulla G.U. n. 169 del 21/07/2017), che ha fatto seguito al Comunicato Stampa n. 125 datato 20 luglio, è stata disposta la proroga al 20 luglio 2017 (si noti, il giorno stesso dell'annuncio ministeriale), per i soli titolari di reddito d'impresa, del termine per effettuare i versamenti derivanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2016 e il versamento del primo acconto per il periodo d'imposta 2017. Si noti che non nel D.P.C.M. bensì solo nel precedente Comunicato Stampa n. 125 si fa riferimento, quali destinatari della proroga, anche ai soci a cui è attribuito per "trasparenza" il reddito della società partecipata ai sensi dell'art. 5, 115 e 116, Tuir.

A questa prima e parziale proroga, ha fatto seguito in data 26 luglio 2017 l'ulteriore comunicato stampa n. 131 con il quale il Ministero dell'economia e delle finanze amplia anche ai titolari di reddito di lavoro autonomo (quindi, ai professionisti) la proroga precedentemente concessa ai titolari di reddito d'impresa.

Detti soggetti, pertanto, potranno, in virtù dello slittamento della scadenza di versamento dal 30 giugno al 20 luglio 2017, procedere al differimento del versamento applicando la consueta maggiorazione dello 0,40% entro il termine del 21 agosto 2017 (ciò in quanto il giorno 20 cade di domenica).

La scelta del 20 luglio, peraltro, non appare casuale, posto che i termini di versamento avrebbero comunque incontrato la tradizionale "proroga di ferragosto" prevista a regime dal D.L. 223/2006.

Occorre, altresì, evidenziare che il più recente Comunicato Stampa n.131 del 26 luglio scorso, oltre a non essere ancora stato recepito in alcun D.P.C.M., estende da un lato la proroga anche ai versamenti risultanti dalla dichiarazione annuale Iva (in pratica, il saldo Iva) ma non si pronuncia su molti altri versamenti che seguono tradizionalmente le scadenze dichiarative: parliamo ad esempio delle eccedenze di contributi previdenziali che vengono liquidati in dichiarazione nel quadro RR del modello Redditi2017, del diritto annuale dovuto alle Camere di Commercio, delle imposte sostitutive, della cedolare secca, dell'Ivie, dell'Ivafe, etc..

È da ritenere, comunque, che la proroga debba necessariamente interessare anche questi ulteriori versamenti, seppur appare imprescindibile la necessità che tali previsioni vengano "consacrate" in un provvedimento di legge, il D.P.C.M., appunto, di prossima emanazione.

Prorogati i termini di presentazione dei modelli Redditi, IRAP e 770 2017

Sono stati prorogati, con pubblicazione di apposito decreto in G.U. n. 175 del 28/7/2017, i termini per la presentazione dei modelli Redditi 2017, Irap 2017 e 770/2017. Per effetto della proroga il nuovo termine di scadenza della presentazione dei modelli citati è fissata al 31 ottobre 2017.

Il differimento vale per i modelli da qualsiasi soggetto presentati, quindi anche per i soggetti Ires che già potevano contare su altra proroga al 16 ottobre da considerarsi ormai superata.

Lo scadenziario per la presentazione dei modelli appare quindi essere come segue:

Modello		Termine
Redditi 2017 e Irap 2017	SC	31/10/2017
	SP	31/10/2017
	PF	31/10/2017
770/2017		31/10/2017

Considerato che il termine ordinario per la presentazione dei modelli Redditi e Irap ante proroga aveva inizio in data 1° luglio e terminava al 30 settembre (ora 31 ottobre) il differimento vale anche per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare il cui termine di presentazione delle dichiarazioni scade nel suddetto periodo (9° mese successivo alla chiusura dell'esercizio).

Il nuovo termine ha effetto sul:

- ravvedimento operoso,
- regolarizzazione della omessa presentazione dei modelli 2016,
- stampa e conservazione elettronica dei registri contabili 2016.

In merito al ravvedimento operoso la nuova scadenza di regolarizzazione, con applicazione della sanzione di 1/8 del minimo applicabile entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, scadrà quindi il prossimo 31 ottobre 2017.

Circa la regolarizzazione della omessa presentazione delle dichiarazioni relative al 2016 il termine dei 90 giorni, affinché la dichiarazione sia considerata valida e come presentata, scade il 29 gennaio 2018.

In merito alla stampa dei registri, da effettuarsi entro 3 mesi dal termine di presentazione del modello Redditi, la nuova scadenza è fissata in data 29 gennaio 2018.

In sintesi:

ravvedimento operoso – sanzione ridotta a 1/8	31 ottobre 2017
omessa presentazione delle dichiarazioni	29 gennaio 2018
stampa dei registri	29 gennaio 2018

Chiarimenti sull'invio telematico delle fatture

Con la circolare n. 87/E del 5 luglio 2017 l'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti riguardanti l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate dei dati contenuti nelle fatture. Si ricorda in particolare che tali chiarimenti riguardano:

- il regime opzionale previsto dall'articolo 1, D.Lgs. 127/2015 (scelto per il 2017 da pochissimi contribuenti), così come
- il regime previsto dall'articolo 21, D.L. 78/2010, come modificato dal D.L. 193/2016 (il "nuovo spesometro"), obbligatorio per tutti coloro che non hanno esercitato tale opzione per il D.Lgs. 127/2015 (sono comunque esclusi i contribuenti che hanno aderito al regime dei minimi ovvero a quello forfettario).

Con riferimento all'adempimento previsto dal D.L. 78/2010, riguardante i dati delle fatture emesse e ricevute, si ricorda che la scadenza di presentazione non è più annuale come il vecchio spesometro, ma a regime avrà cadenza trimestrale.

Per il solo periodo d'imposta 2017 è transitoriamente prevista una scadenza semestrale: le fatture del primo semestre dovranno quindi essere trasmesse telematicamente entro il prossimo 16 settembre 2017 (che slitta a lunedì **18 settembre** visto che il giorno 16 cade di sabato).

Trimestre di riferimento	Scadenza a regime	Scadenza 2017
1° trimestre (gennaio/febbraio/marzo)	31 maggio	Cumulativamente al 18
2° Trimestre (aprile/maggio/giugno)	16 settembre	settembre 2017
3° trimestre (luglio/agosto/settembre)	30 novembre	Cumulativamente al 28
4° Trimestre (ottobre/novembre/dicembre)	28 febbraio	febbraio 2018

Accanto all'obbligo di trasmissione telematica delle operazioni certificate mediante fattura, il D.L. 193/2016 introduce l'ulteriore obbligo di trasmissione telematica dei dati contenuti nelle liquidazioni periodiche effettuate ai fini Iva. Tale nuovo adempimento, previsto dal nuovo articolo 21-*bis* inserito nel D.L. 78/2010, dovrà seguire la periodicità trimestrale con le medesime scadenze previste a regime per la comunicazione di cui al precedente articolo 21 (per il 2017 non è stata prevista alcuna proroga; infatti, lo scorso 31 maggio, sono state spedite le comunicazioni riguardanti le liquidazioni Iva del 1° trimestre).

I chiarimenti della risoluzione n. 87/E/2017

Dopo i chiarimenti già forniti con la circolare n. 1/E/2017, nel corso del mese di luglio l'Agenzia delle Entrate, attraverso la risoluzione n. 87/E/2017, fornisce una ulteriore serie di chiarimenti operativi circa le modalità da seguire per inviare i dati delle fatture emesse e ricevute e che di seguito si riportano in forma di rappresentazione schematica.

Integrazione e rettifica	<p>È consentito l'invio di una comunicazione con cui integrare o rettificare quella trasmessa, anche oltre il quindicesimo giorno dal termine di adempimento, al fine di sanare l'omesso o errato adempimento comunicativo.</p> <p>Sarà possibile applicare il ravvedimento per la riduzione delle sanzioni</p>
Indicazione fatture per "competenza"	<p>La comunicazione dei dati riferiti alle "fatture emesse" deve contenere le informazioni riferite alle fatture con data coerente con il periodo di riferimento.</p> <p>Pertanto, la comunicazione "dati fattura" riferita al primo semestre dell'anno 2017 dovrà contenere le informazioni relative alle fatture emesse che riportano la data rientrante nel predetto semestre (dal 1 gennaio 2017 al 30 giugno 2017).</p> <p>In relazione ai dati delle "fatture ricevute", la "competenza" sarà riferita al valore della data di registrazione del documento</p>
Autotrasportatori	<p>Nel caso in cui il contribuente, appartenente alla categoria degli autotrasportatori, si avvalga della facoltà di differire la registrazione al trimestre successivo a quello di emissione, la comunicazione dei dati di tali fatture farà riferimento alla data di registrazione.</p> <p>I dati delle fatture in questione saranno acquisiti e al mittente - per motivi meramente tecnici - sarà segnalata l'incompatibilità della data di emissione con il periodo (trimestre o semestre) di riferimento, ma tale segnalazione automatica non avrà - nel caso specifico - conseguenze sulle elaborazioni future</p>
Bollette doganali	<p>Con riferimento alla comunicazione dei dati delle fatture ricevute (DTR), tra cui anche le bollette doganali, i campi "Identificativo Paese" e "Identificativo Fiscale" del cedente/prestatore sono obbligatori e non è possibile renderli facoltativi.</p> <p>Le informazioni che identificano il cedente/prestatore extracomunitario, compreso il Paese di riferimento, sono valori da registrare.</p> <p>In attesa che siano aggiornati i software (oggi la prassi è quella di annotare le bollette senza riferimento al fornitore, ma al solo ufficio doganale), per il solo 2017, è consentito inserire:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per identificativo paese il codice "00" • per identificativo fiscale "9999999999"
Variazioni anagrafiche	<p>Nel caso di variazioni anagrafiche di clienti e fornitori è consentito indicare l'informazione più aggiornata a disposizione.</p>

	<p>Qualora non fossero disponibili le informazioni relative alla sede delle controparti, i relativi elementi informativi obbligatori possono essere valorizzati con la stringa "Dato assente".</p> <p>E' opportuno aggiungere che se i dati sono relativi a fatture emesse in forma semplificata, ai sensi dell'articolo 21-<i>bis</i>, D.P.R. 633/1972, rimane l'obbligo di indicare esplicitamente Nome, Cognome o Denominazione qualora gli identificativi fiscali non fossero indicati</p>
Acquisti art. 74	<p>Le fatture di acquisto fuori campo Iva <i>ex</i> articolo 74, D.P.R. 633/1972, qualora registrate, devono essere trasmesse con natura "N2", relativamente alle "operazioni non soggette", nel campo "natura"</p>
Cessioni e prestazioni	<p>Nel caso in cui lo stesso documento fattura presenti dati riferiti sia a cessioni di beni che a prestazioni di servizi, l'elemento informativo "Tipo Documento" va valorizzato utilizzando un criterio di "prevalenza" legato all'importo delle cessioni e delle prestazioni.</p> <p>Pertanto, ad esempio, in relazione agli acquisti intracomunitari, se il valore delle cessioni di beni è maggiore di quello delle prestazioni di servizi, si valorizzerà l'elemento informativo con il valore "TD10 - Fattura per acquisto intracomunitario beni" e viceversa.</p> <p>In relazione alla comunicazione delle "note di credito" riferite ad acquisti intracomunitari, si valorizzerà l'elemento con il valore "TD04"</p>
Fatture cointestate	<p>L'Agenzia ritiene non plausibile l'emissione di una fattura "cointestata" verso cessionario/committente soggetto passivo Iva (B2B).</p> <p>Nel caso di una fattura emessa nei confronti di un cessionario/committente non soggetto passivo (B2C), la compilazione della sezione "Identificativi Fiscali" andrà effettuata riportando i dati di uno solo dei soggetti</p>
Esportazioni in regime del margine	<p>Le esportazioni effettuate da un soggetto in regime del margine, vanno riportate con natura "N3", in qualità di "operazioni non imponibili"</p>
Acquisti UE esenti o non imponibili	<p>La circolare 1/E del 2017 afferma che In caso di acquisto intracomunitario, la fattura ricevuta va integrata e quindi registrata sia tra le fatture emesse che tra quelle di acquisto.</p> <p>Con riferimento agli acquisti intracomunitari effettuati senza integrazione imponibile, occorre riportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la natura "N3" nel caso di operazione "non imponibile" e • la natura "N4" nel caso di operazione "esente"

Acquisti da minimi e forfettari	I dati delle fatture ricevute da contribuenti che si avvalgono dei regimi agevolati (minimi, di cui all'articolo 27, commi 1 e 2, D.L. 98/2011 e forfettari di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014) vanno compilati indicando il codice natura "N2", relativo alle operazioni "non soggette"
--	--

I chiarimenti delle risoluzioni n. 104/E/2017 e n. 105/E/2017

Con due recenti risoluzioni l'Agenzia delle entrate interviene nuovamente per fornire chiarimenti in merito all'adempimento dell'obbligo di trasmissione telematica dei dati delle fatture emesse e di quelle ricevute e registrazione oltre che della comunicazione dei dati di sintesi delle liquidazioni periodiche Iva.

In particolare:

- con la risoluzione n. 104/E/2017 viene precisato che, in relazione all'ipotesi di esonero che interessa i produttori agricoli in regime *ex* articolo 34, comma 6, D.P.R. 633/1972, assume da un lato rilevanza il luogo in cui sono ubicati i terreni "montani" sui quali viene svolta l'attività agricola (e non dove i citati soggetti hanno il domicilio fiscale) e dall'altro che l'attività sui predetti terreni non deve essere esclusiva con la conseguenza che fruiscono dell'esonero anche i produttori agricoli che esercitano l'attività in terreni ubicati in misura maggiore al 50% in zone montane;

con la risoluzione n. 105/E/2017, in merito agli aspetti sanzionatori dei due adempimenti telematici previsti, rispettivamente, dagli articoli 21 (trasmissione dati fatture) e 21-*bis* (comunicazione dati liquidazioni) del D.L. 78/2010, viene precisato che, in quanto aventi natura amministrativo-tributaria, alle sanzioni previste per le rispettive omissioni e irregolarità nella esecuzione degli adempimenti predetti, risulta sempre applicabile l'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13, D.Lgs. 472/1997

Locazioni brevi: il decreto attuativo

Con il D.L. 50/2017 entra in vigore la nuova disciplina fiscale delle locazioni brevi, ossia i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.

Le locazioni brevi

Per i redditi derivanti da tali contratti, stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017, è consentita l'applicazione della cedolare secca, ossia una tassazione sostitutiva dell'imposta sui redditi la cui aliquota è confermata nella misura del 21%; tale facoltà è riconosciuta anche per i redditi derivanti da contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario che, in quanto riconducibili ai redditi diversi sarebbero stati esclusi, in mancanza di una specifica disposizione, dalla possibilità di applicare il regime della cedolare secca previsto solo per i redditi fondiari.

L'applicazione della cedolare è prevista quando il locatore sia persona fisica che agisce al di fuori dell'esercizio d'impresa; il contratto può essere stipulato anche grazie all'intervento di intermediari immobiliari ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone alla ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

È peraltro previsto che, con apposito regolamento ministeriale (a oggi non ancora emanato), saranno definiti i criteri in base ai quali l'attività di locazione soggetta alla disciplina in esame si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con le disposizioni del codice civile e di quelle fiscali, con riguardo anche al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni nell'anno solare.

Il ruolo degli intermediari

È invece stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che regola l'attività degli intermediari in relazione a tali contratti.

Qualora, infatti, intervengano soggetti intermediari, questi sono coinvolti nella fase di acquisizione dei dati relativi ai contratti sottoscritti per il loro tramite; la trasmissione dei dati deve avvenire entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati (quindi, entro il 30 giugno 2018 saranno comunicati i dati delle locazioni del 2017).

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997 (da 250 euro a 2.000 euro). È prevista la riduzione alla metà della sanzione se la trasmissione dei dati o la correzione degli stessi è effettuata entro 15 giorni successivi alla scadenza.

Inoltre, gli intermediari che incassino i canoni o i corrispettivi, ovvero intervengano nel pagamento dei predetti compensi, sono tenuti a operare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario dei canoni o dei corrispettivi stessi.

Il locatore potrà considerare tale ritenuta:

- a titolo di acconto qualora in dichiarazione intenda tassare ordinariamente il canone di locazione (ovviamente questa soluzione interessa i contribuenti che hanno redditi più bassi, ovvero molti oneri da far valere in dichiarazione dei redditi);
- ovvero a titolo d'imposta, se egli ha optato per la cedolare secca.

Gli intermediari non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia adempiono all'obbligo della ritenuta d'acconto tramite la stabile organizzazione stessa. I soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento del suddetto obbligo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale tra i soggetti che operano la ritenuta sui redditi di lavoro dipendente, ai sensi dell'articolo 23, D.P.R. 600/1973.

Le previsioni attuative

Con il **provvedimento** emanato dal direttore dell'Agenzia delle entrate **del 12/07/2017, n. 132395**, sono state definite le modalità attuative degli adempimenti sopra descritti:

- **trasmissione dati:** gli intermediari devono presentare, attraverso i servizi dell'Agenzia, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate in futuro, una comunicazione che per ciascun contratto preveda i seguenti dati: il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata. Come detto, tale comunicazione va effettuata entro il 30 giugno dell'anno successivo quello di conclusione del contratto.
- **ritenuta d'acconto:** l'intermediario che intervenga nel pagamento / incasso del corrispettivo, deve operare la ritenuta del 21% ed è tenuto a versare tale somma entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione, tramite il modello F24; tali soggetti sono peraltro tenuti a dichiarare e certificare i compensi assoggettati a ritenuta d'acconto ai sensi dell'articolo 4, D.P.R. 322/1998. I soggetti che operano la ritenuta, assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati di cui si è detto in precedenza attraverso la certificazione delle ritenute.

Con **risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017** è stato istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta (si tratta del codice tributo 1919) e sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento.

Nuovo modello per la registrazione dei contratti di locazione e affitto immobili

Con provvedimento n. 112605 del 15 giugno 2017 l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello RLI con le relative istruzioni, da utilizzare per la richiesta di registrazione e gli adempimenti successivi dei contratti di locazione e affitto di immobili.

Il nuovo modello RLI dovrà essere utilizzato obbligatoriamente dal 19 settembre 2017, mentre fino al 18 settembre 2017 sarà possibile scegliere se utilizzare il modello approvato con provvedimento del 10 gennaio 2014 ovvero già il nuovo modello.

Le novità del nuovo modello Rli obbligatorio dal 19 settembre 2017

Il modello RLI va utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni con il contestuale calcolo delle relative imposte di registro e di bollo, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca.

In particolare, il modello Rli deve essere utilizzato per la registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli Pac", sostituendo per tali fattispecie il modello 69 e per comunicare il subentro nel contratto di locazione, ad esempio in caso di successione *mortis causa*.

Il modello è composto da 5 quadri, uno dei quali (il quadro E) non previsto nella precedente versione:

- quadro A "Dati generali": sono contenuti i dati utili alla registrazione del contratto e all'effettuazione degli adempimenti successivi, i dati del richiedente e la sezione riservata alla presentazione telematica ed alle imposte;
- quadro B "Soggetti": sono indicati i dati dei locatori e dei conduttori;
- quadro C "Dati degli immobili": sono indicati i dati catastali degli immobili oggetto del contratto;
- quadro D "Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca": contiene le informazioni relative al regime opzionale della cedolare secca;
- quadro E "Locazione con canoni differenti per una o più annualità": possono essere indicati i diversi canoni di locazione pattuiti nel contratto per le successive annualità.

Il modello RLI va presentato in modalità telematica direttamente o per il tramite di intermediari abilitati; la presentazione telematica può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica (soggetti in possesso di al più 9 unità immobiliari).

Il modello può essere presentato in modalità "semplificata" senza l'allegazione di copia del contratto se si ricade in una delle seguenti situazioni:

- il numero dei locatori e dei conduttori è rispettivamente non superiore a 3;
- oggetto del contratto è una sola unità abitativa con al più 3 pertinenze;

- tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita catastale;
- il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni;
- il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di arte o professione.

Il nuovo modello RLI è già disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate: è stato stabilito un periodo transitorio fino al 18 settembre 2017 nel quale potranno essere utilizzati sia il vecchio modello sia il nuovo modello. Dalla data del 19 settembre 2017 potrà essere utilizzato solamente il nuovo modello RLI con il relativo *software*.

Principali scadenze dal 16 agosto al 15 settembre 2017

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 agosto al 15 settembre 2017, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.

Con D.P.C.M. 20 luglio 2017, pubblicato sulla G.U. n. 169 del 21/07/2017, le imposte derivanti dal modello Redditi con scadenza entro il 31 luglio 2017, con la maggiorazione dello 0,40%, è prorogato al 21 agosto 2017 (essendo il 20 agosto domenica).

Si ricorda inoltre che per effetto della proroga di ferragosto tutti i versamenti scadenti nel periodo 1/8/2017 - 20/8/2017 possono essere effettuati in data 21 agosto 2017.

In primo piano vengono illustrate, le scadenze oggi note in merito alle imposte d'esercizio, si ricorda che esse sono valide per tutte le imposte e i contributi derivanti dalla autoliquidazione posta in essere nel modello Redditi 2017.

SCADENZIARIO IMPOSTE REDDITI A SALDO 2016 E ACCONTO 2017			UNICA o 1°	2°	3°	4°	5°	6°
<i>Personefisiche</i>	Sì partita Iva	Versamento senza maggiorazione	30/6	17/7	21/8	18/9	16/10	16/11
		Versamento con maggiorazione	31/7	21/8	18/9	16/10	16/11	
	No partita Iva	Versamento senza maggiorazione	30/06	31/7	31/8	2/10	31/10	30/11
		Versamento con maggiorazione	31/7	31/7	31/8	2/10	31/10	30/11
<i>Società semplici, società di persone e soggetti equiparati</i>		Versamento senza maggiorazione	30/6	17/7	21/8	18/9	16/10	16/11
		Versamento con maggiorazione	31/7	21/8	18/9	16/10	16/11	
<i>Soggetti Ires che hanno approvato il bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio</i>		Versamento senza maggiorazione	30/6	17/7	21/8	18/9	16/10	16/11
		Versamento con maggiorazione	31/7	21/8	18/9	16/10	16/11	
<i>Soggetti Ires che hanno approvato il bilancio</i>		Versamento senza maggiorazione	31/7	21/8	18/9	16/10	16/11	

<i>entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio</i>	Versamento con maggiorazione	31/8	18/9	16/10	16/11		
---	------------------------------	-------------	------	-------	-------	--	--

SCADENZE FISSE

21 agosto	<p>Versamenti Iva mensili e trimestrali</p> <p>Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di luglio (codice tributo 6007) e per il secondo trimestre (codice tributo 6032). I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.</p> <p>Versamento Iva annuale – VI rata</p> <p>Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2016, risultante dalla dichiarazione annuale, e hanno scelto il versamento rateale a partire dal 16 marzo, devono versare la sesta rata.</p> <p>Versamento dei contributi Inps</p> <p>Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di luglio, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.</p> <p>Versamento delle ritenute alla fonte</p> <p>Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef; - sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente; - sui redditi di lavoro autonomo; - sulle provvigioni; - sui redditi di capitale; - sui redditi diversi; - sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia; - sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto. <p>Versamento ritenute da parte condomini</p> <p>Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.</p>
------------------	--

	<p>Accise - Versamento imposta Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente.</p> <p>Autoliquidazione Inail - versamento Scade oggi il termine ultimo per procedere al versamento della seconda rata del premio Inail relativo al saldo 2016 ed all'acconto 2017.</p> <p>Inps Artigiani e Commercianti Scade oggi il termine per il versamento della seconda rata dei contributi fissi artigiani e commercianti dovuti per il 2017.</p> <p>Presentazione dichiarazione periodica Conai Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di luglio, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.</p>
25 agosto	<p>Presentazione elenchi Intrastat mensili Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.</p>
31 agosto	<p>Presentazione elenchi Intra 12 mensili Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di giugno.</p> <p>Presentazione del modello Uniemens Individuale Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di luglio.</p> <p>Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° agosto 2017.</p>
15 settembre	<p>Registrazioni contabili Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.</p> <p>Fatturazione differita Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.</p>

Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche

Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi ed i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.