

NOVITÀ in PILLOLE

- CESSIONE CREDITO DETRAZIONI:** pubblicata la “Piattaforma cessione crediti”
per gli interventi energetici (Ecobonus) e il Sisma Bonus pag. 1
- FATTURE ELETTRONICHE:** Adesione al servizio di consultazione delle fatture
elettroniche entro il 31 ottobre 2019 pag. 1

APPROFONDIMENTI

- [Obbligo trasmissione telematica dei corrispettivi: pubblicato il decreto che stabilisce gli esoneri](#) pag. 2
- [Scade il prossimo 1° luglio 2019 la possibilità di rideterminare il valore di partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2019](#) pag. 4
- [Dagli studi di settore agli Ilsa: tragitto ancora incerto](#) pag. 7
- [Le nuove modalità di richiesta dell'agevolazione Sabatini-ter](#) pag. 10
- [Cedolare negozi con conduttore impresa](#) pag. 12

OCCHIO ALLE SCADENZE

- [Principali scadenze dal 17 giugno al 15 luglio 2019](#) pag. 14

NOVITÀ in PILLOLE

CESSIONE CREDITO DETRAZIONI: pubblicata la “Piattaforma cessione crediti” per gli interventi energetici (Ecobonus) e il Sisma Bonus

Sono disponibili sulla “Piattaforma cessione crediti” i bonus corrispondenti alle detrazioni fiscali per i lavori eseguiti nel 2018 sulle parti comuni degli edifici, al fine di migliorarne l'efficienza energetica (Ecobonus) e per ridurre il rischio sismico (Sisma Bonus), e ceduti a soggetti terzi dagli stessi condòmini beneficiari delle detrazioni. I singoli cessionari potranno accedere, tramite l'area autenticata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, all'apposita “Piattaforma cessione crediti”, per visualizzare e, in caso, accettare o rifiutare, le cessioni dei crediti comunicate all'Agenzia delle entrate dagli amministratori di condominio. Per attivare questa funzionalità, due sono i passaggi obbligati: provvedere all'autenticazione sul sito dell'Agenzia e, a seguire, accedere alla piattaforma. È disponibile un manuale specifico che illustra e spiega le procedure da seguire passo dopo passo, guidando i contribuenti interessati nella compilazione dei diversi campi e riquadri, scaricabile dal link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/Agevolazioni/Detrazione+riqualificazione+energetica+55+2016/Compilazione+web+cessione+crediti+rig+ener+ccire/manuale+utente+compilazione+web+ccire+2019/CCIRE+++manuale+utente.pdf>.

(Agenzia delle entrate, comunicato stampa, 07/05/2019)

FATTURE ELETTRONICHE: Adesione al servizio di consultazione delle fatture elettroniche entro il 31 ottobre 2019

Adesione al servizio di consultazione delle fatture elettroniche entro il 31 ottobre 2019

Con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate n.107524 del 29 aprile 2019 è stato previsto che la funzionalità di adesione al servizio di consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche fosse resa disponibile a decorrere dal 31 maggio 2019. Dopo che sono pervenute alcune richieste da parte degli ordini professionali e delle associazioni di categoria che hanno evidenziato la necessità di un ulteriore ampliamento dei termini per effettuare l'adesione al servizio, con il presente provvedimento n.164664 è stato previsto che la funzionalità di adesione al suddetto servizio di consultazione sia resa disponibile a decorrere dal 1° luglio 2019 e che sia possibile effettuare l'adesione fino al 31 ottobre 2019.

(Agenzia delle entrate, provvedimento n.164664, 31/05/2019)

APPROFONDIMENTI

OBBLIGO TRASMISSIONE TELEMATICA DEI CORRISPETTIVI: PUBBLICATO IL DECRETO CHE STABILISCE GLI ESONERI

Come già anticipato in precedenti informative, l'articolo 2 comma 1, D.Lgs. 127/2015 – novellato a opera dell'articolo 17, D.L. 119/2018 - dispone che i soggetti che effettuano le attività di commercio al minuto e assimilate di cui all'articolo 22, D.P.R. 633/1972, memorizzino elettronicamente e trasmettano telematicamente all'Agenzia delle entrate i dati relativi ai corrispettivi giornalieri.

Per effetto delle citate modifiche accade che:

- a partire dal 1° luglio 2019, per i soggetti con volume d'affari relativo all'anno 2018 superiore a 400.000 euro (dato da verificare nel quadro VE del modello di dichiarazione annuale Iva 2019, il cui termine di presentazione è scaduto lo scorso 30 aprile) è prevista l'entrata in vigore dell'obbligo di inviare telematicamente i suddetti corrispettivi all'Agenzia delle entrate;
- dal 1° gennaio 2020 l'obbligo diviene generalizzato per tutte le imprese a prescindere dalla misura del volume d'affari;
- viene demandato a uno specifico decreto del Mef l'individuazione di eventuali specifici esoneri dall'obbligo di memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi, in ragione della tipologia di attività esercitata.

Già con la precedente informativa del mese di maggio abbiamo dato conto della pubblicazione del provvedimento direttoriale n. 99297 del 18 aprile 2019 con il quale l'agenzia delle entrate ha dettato le procedure tecniche per assolvere al predetto obbligo di trasmissione telematica dei corrispettivi, rinviando a successiva informativa l'aggiornamento riguardante il D.M. che stabilisce gli specifici esoneri dal predetto obbligo.

È quindi con il recente **D.M. Economia e Finanze datato 10 maggio 2019**, pubblicato nella G.U. 115/2019 lo scorso 18 maggio 2019, che vengono finalmente individuate le fattispecie di esonero dall'obbligo di memorizzazione elettronica e trasmissione telematica all'Agenzia delle entrate dei dati dei corrispettivi giornalieri.

Va in primo luogo evidenziato, come confermato dal citato decreto, che in questa fase di prima applicazione gli esoneri ivi previsti sono da considerarsi transitori e non definitivi.

Nello specifico l'articolo 1, D.M. 10 maggio 2019 stabilisce che l'obbligo di memorizzazione elettronica e trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri, non si applica:

- a) alle operazioni non soggette all'obbligo di certificazione dei corrispettivi, già previste dall'articolo 2, D.P.R. 696/1996 (e che si riportano in calce al presente contributo);
- b) alle prestazioni di trasporto pubblico collettivo di persone e di veicoli e bagagli al seguito, con qualunque mezzo esercitato, per le quali i biglietti di trasporto, compresi quelli emessi da biglietterie automatiche, assolvono la funzione di certificazione fiscale;

- c) fino al 31 dicembre 2019, alle operazioni effettuate in via marginale rispetto a quelle esonerate ai punti precedenti o rispetto a quelle soggette agli obblighi di fatturazione elettronica. Sono considerate effettuate in via marginale, le operazioni i cui ricavi o compensi non sono superiori all'1% del volume d'affari complessivo dell'attività esaminata dell'anno 2018;
- d) alle operazioni effettuate a bordo di mezzi trasporto (ad esempio navi, aerei, treni) nel corso di un trasporto internazionale.

Il successivo articolo 2, inoltre, prevede che restino invariate le disposizioni relative alle cessioni di carburanti e cessioni di beni o servizi effettuata tramite distributori automatici (c.d. "distributori altamente automatizzati" e "vending machine").

Per quanto riguarda le cessioni di beni e prestazioni di servizi c.d. "non oil" effettuate da quest'ultimi che rientrerebbero invece nell'obbligo, in analogia con quanto previsto genericamente per le "operazioni marginali" di cui alla lettera c), fino al 31 dicembre 2019 gli esercenti impianti di distribuzione di carburante sono esonerati anche per tali operazioni qualora i compensi/ricavi non superino l'1% del volume di affari complessivo dell'anno 2018.

Il citato D.M. specifica comunque che le operazioni rientranti nell'ambito della deroga (diverse da quelle indicate nelle precedenti lettere a e b) continueranno ad essere annotate nel registro dei corrispettivi e, quando previsto, sarà necessario il rilascio della ricevuta o dello scontrino fiscale tradizionale al cliente.

Da ultimo, l'articolo 3 del D.M. in commento, a conferma della transitorietà delle descritte ipotesi di esonero, rimanda a specifici nuovi decreti del Mef, l'individuazione delle relative date a partire dalle quali verranno meno gli esoneri dall'obbligo di memorizzazione elettronica e trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri previsti dall'attuale disciplina.

SCADE IL PROSSIMO 1° LUGLIO 2019 LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2019

La Legge di Bilancio per il 2019 (in particolare l'articolo 1, commi 1053 e 1054, L. 145/2018) ha prorogato per la sedicesima volta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

La disciplina consente la rideterminazione del costo/valore di acquisto delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo. All'approssimarsi della scadenza del prossimo 1° luglio (in quanto l'ordinario termine del 30 giugno cade di domenica) vengono riepilogate le regole operative per effettuare la rivalutazione.

LE ALIQUOTE PER EFFETTUARE LA RIVALUTAZIONE E LE SCADENZE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Dopo che a partire dal 2016 le aliquote previste per la rivalutazione sono state equiparate per tutti i beni rivalutabili (sia partecipazioni che terreni), la Legge di Bilancio 2019 torna a differenziare le aliquote nelle seguenti misure:

- 11% in relazione alle partecipazioni qualificate;
- 10% in relazione alle partecipazioni non qualificate;
- 10 % per i terreni agricoli ed edificabili.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2019, e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 1° luglio 2019, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del valore della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA ed asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

ESEMPIO DI RIVALUTAZIONE DI QUOTA DI PARTECIPAZIONE QUALIFICATA

*Il sig. Vecchi Alberto partecipa al 35% al capitale sociale della società Immobiliare Verde Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Vecchi Alberto è di 50.000 euro. Il sig. Alberto intende vendere la propria partecipazione al fratello Silvio. I soci danno incarico al commercialista della società affinché rediga la perizia di stima alla data del 1° gennaio 2019 del patrimonio netto sociale: emerge un patrimonio netto stimato pari a 1.250.000 euro. Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della Immobiliare Verde Srl posseduta dal sig. Vecchi Alberto, pertanto, ammonta a 437.500 euro, ed è per questo corrispettivo che i fratelli si accordano per l'acquisto della partecipazione da parte del sig. Silvio. Il sig. Alberto versa il 1° luglio 2019 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2019) l'imposta sostitutiva di 48.125 euro (pari a euro 437.500 * 11%) per non assoggettare a tassazione "ordinaria" la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita. La vendita della partecipazione del 35% al fratello viene formalizzata in data 27 settembre 2019 al prezzo di 437.500 euro.*

Per quanto riguarda i terreni, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" infra quinquennali.

Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto di acquisto della partecipazione o del terreno, con un'aliquota che, come detto, si presenta differenziata nel seguente modo:

- 11% per le partecipazioni qualificate;
- 10% per le partecipazioni non qualificate;
- 10% per terreni agricoli o edificabili (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili) posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto.

ESEMPI DI RIVALUTAZIONE DI TERRENO EDIFICABILE

Il sig. Landi Luca acquista un terreno edificabile di 10.000mq nel 2014 al prezzo di 300.000 euro. Il terreno viene inserito nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Cavezzo (MO) in data 19 marzo 2018 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2019. Il sig. Landi dà incarico ad un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore venale del terreno, per il quale vengono prese a riferimento anche le tabelle deliberate per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica: il valore è di euro 110/mq, moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000 euro e la perizia viene giurata presso il Tribunale di Modena in data 22 giugno 2019. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 110.000 euro

*(pari a euro 1.100.000 * 10%). Nel frattempo il sig. Landi Luca ha optato per il pagamento in 3 rate annuali dell'imposta sostitutiva, versando la prima rata (euro 110.000 / 3 = 36.666,67 euro) alla scadenza del 1° luglio 2019 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2019. Entro il 30 giugno 2020 andrà versata la seconda rata dell'imposta sostitutiva pari a 37.766,67 euro ed entro il 30 giugno 2021 andrà versata l'ultima rata dell'imposta sostitutiva pari a 38.866,67 euro. Gli importi della seconda e terza rata sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua. Il valore di 1.100.000 euro corrisponde al prezzo che viene concordato con l'acquirente del terreno nel rogito di vendita del 28 settembre 2019.*

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella risposta ad interpello n. 153 del 28 dicembre 2018, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

DAGLI STUDI DI SETTORE AGLI ISA: TRAGITTO ANCORA INCERTO

A decorrere dal periodo di imposta 2018 gli studi di settore e i parametri cessano di esistere e saranno sostituiti dagli Isa, indicatori sintetici di affidabilità fiscale, già predisposti in 175 varianti, legate alle varie tipologie di codici Ateco.

A livello teorico, si tratta di una vera e propria rivoluzione, in quanto da un approccio di accertamento punitivo (degli studi) si transita ad uno di collaborazione (c.d. compliance) degli Isa; i soggetti allineati al modello potranno conseguire dei benefici, mentre gli altri denoteranno un maggior rischio fiscale e avranno maggiore probabilità di subire un controllo fiscale.

A livello pratico, mancando ancora il *software* per l'effettuazione dei calcoli (che, secondo le indiscrezioni di stampa, dovrebbe chiamarsi SISA), non è dato sapere quale sarà l'esito effettivo; tuttavia, le statistiche della Sose (la società che elabora gli strumenti) prevedono un possibile disallineamento per circa il 40% delle partite Iva interessate.

Ad oggi, possiamo solo dire che in data 6 giugno 2019 è stata pubblicata sul sito delle Entrate la versione Beta del *software*, accompagnata dalla premessa che la medesima non può essere utilizzata per il calcolo definitivo e per la compilazione delle dichiarazioni (come a dire che si è dovuto pubblicare qualcosa per placare il malcontento, ma siano ben lungi dall'aver raggiunto il traguardo).

Nell'attesa di approfondire la conoscenza del nuovo strumento definitivo, vale almeno la pena di intercettare i tratti di divergenza rispetto agli studi di settore. Per molti profili, invece, si tratta di mantenere le vecchie abitudini (struttura dei modelli di acquisizione dei dati, cause di esclusione, meccanismi sanzionatori, etc.).

PRIMA DIFFERENZA: DALLA CONGRUITÀ AL VOTO IN PAGELLA (C.D. REGIME PREMIALE)

Un primo tratto innovativo degli Isa è costituito dal risultato finale del calcolo che si ottiene con il *software*.

Diversamente dagli studi di settore, ove l'obiettivo finale era un ricavo/compenso congruo (unitamente ad aspetti di coerenza), gli Isa generano un voto, come una sorta di pagella scolastica. A ciascun voto è associata una conseguenza, positiva o negativa.

Il voto sarà espresso in una scala da 1 a 10:

- sino al 6 (compreso), la posizione non sarà giudicata sufficiente, con possibile inserimento nelle liste dei contribuenti da sottoporre a controllo;
- il voto 7 dovrebbe corrispondere ad una sorta di neutralità fiscale;
- dal voto 8 in su, il sistema apprezza la condizione del contribuente e gli offre dei benefici premiali che rappresentano un premio, talvolta anche interessante. I vantaggi ed il voto minimo necessario per conseguirli sono rappresentati nella tabella che segue.

LA PAGELLA

EFFETTI CONNESSI ALLA POSIZIONE DEL CONTRIBUENTE	VOTO
Inserimento nelle liste di controllo	1-6
Nessuna conseguenza immediata, né positiva né negativa	7
Possibilità di compensare il credito imposte dirette del 2018, sino a 20.000 euro, senza visto di conformità	8
Possibilità di compensare il credito Iva del 2019, ovvero quello trimestrale dei modelli TR presentati nel 2020, sino a 50.000 euro senza visto di conformità (soglia cumulata con quella del rigo seguente)	8
Possibilità di richiedere a rimborso il credito Iva del 2019, ovvero quello trimestrale dei modelli TR presentati nel 2020, senza visto di conformità o polizza fideiussoria sino a 50.000 euro (soglia cumulata con quella del rigo precedente)	8
Accorciamento di 1 anno dei termini di controllo	8
Esclusione da accertamenti analitico induttivi	8,5
Esclusione dal regime delle società di comodo	9
Franchigia da accertamento sintetico da redditometro, a condizione che il reddito complessivo accertabile non ecceda di due terzi il reddito dichiarato.	9

Il voto automatico ottenuto dalla procedura può essere migliorato dal contribuente, anche al fine di accedere al regime premiale; in tal senso, è necessario aggiungere ulteriori componenti positivi, non risultanti dalle scritture contabili, ovviamente rilevanti per la determinazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi.

Tali ulteriori componenti positivi rilevano anche ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap) e determinano un corrispondente maggior volume di affari rilevante ai fini dell'Iva. Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, salva prova contraria, all'ammontare degli ulteriori componenti positivi di cui ai precedenti periodi si applica, tenendo conto dell'esistenza di operazioni non soggette ad imposta ovvero soggette a regimi speciali, l'aliquota media risultante dal rapporto tra l'imposta relativa alle operazioni imponibili, diminuita di quella relativa alle cessioni di beni ammortizzabili, e il volume d'affari dichiarato.

La dichiarazione dei maggiori importi non comporta l'applicazione di sanzioni e interessi a condizione che il versamento delle relative imposte sia effettuato entro il termine e con le modalità previsti per il versamento a saldo delle imposte sui redditi, con facoltà di effettuare il pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte.

SECONDA DIFFERENZA: DALL'ANALISI DI UN PERIODO, A QUELLA SU PIÙ ANNUALITÀ

Come noto, gli studi di settore fornivano i risultati di congruità e coerenza in relazione alle informazioni relative ad un solo periodo di imposta; nel tempo, inoltre, tali dati venivano calmierati per effetto dell'applicazione dei c.d. correttivi anti-crisi, elaborati di anno in anno per consentire di

applicare un meccanismo standard relativo a posizioni di normalità economica a periodo che potevano essere stati toccati dalla crisi economica.

Gli Isa, invece, fondano la propria analisi:

- sui dati del periodo di riferimento, forniti dal contribuente;
- sui dati di un periodo di 7 anni precedenti, elaborati direttamente da parte dell'Agenzia delle entrate e messi a disposizione del contribuente. Tali dati, condensanti probabilmente in un file XML, risultano indispensabili per effettuare il conteggio con il *software* Sisa e dovrebbero svolgere la funzione di tenere in considerazione l'evoluzione della posizione del contribuente nel tempo. Lo studio provvederà al prelievo di tali informazioni per conto del cliente, sulla base di procedure che sono già state annunciate ma non sono ancora state rese disponibili dall'amministrazione.

TERZA DIFFERENZA: GLI INDICATORI DI ANOMALIA PESANO PIÙ DI QUELLI DI AFFIDABILITÀ

Abbiamo già indicato che la sintesi fornita dal software Sisa sarà un voto, variabile da 1 a 10, dal quale dipenderanno le conseguenze per il contribuente, in termini problematici, ovvero premiali. Vale la pena di rammentare che tale voto è dato dalla media di:

- indicatori elementari di affidabilità, che individuano l'attendibilità di relazioni e grandezze di natura contabile e strutturale, tipici del settore e del modello organizzativo di riferimento (ad esempio, ricavi per addetto, valore aggiunto per addetto, reddito per addetto, etc.);
- indicatori elementari di anomalia, che segnalano la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici rispetto al settore e/o al modello organizzativo di riferimento, oppure che segnalano incongruenze riconducibili ad ingiustificati disallineamenti tra le informazioni dichiarate nei modelli, ovvero tra queste e le informazioni presenti nei modelli dichiarativi e/o in altre banche dati, con riferimento a diverse annualità d'imposta (tali indicatori sono a loro volta suddivisi in ulteriori sezioni, quali la gestione caratteristica, quella dei beni strumentali, quella della redditività, quella della gestione extra caratteristica, quella degli indicatori specifici del settore, etc.).

Gli indicatori di affidabilità partecipano al calcolo su una scala da 1 a 10, mentre quelli di anomalia su una scala da 1 a 5 (con il valore 1 che evidenzia la presenza di una grave anomalia).

Risulta allora evidente che il voto finale rimanga fortemente influenzato da quello emergente dagli indicatori di anomalia; pertanto, il primo obiettivo che bisogna raggiungere appare quello di eliminare (o ridurre al massimo) tali aspetti negativi, ancor prima di incrementare i profili di affidabilità.

CONCLUSIONI

A oggi non risulta facile poter delineare uno scenario preciso in merito alla gestione della campagna Isa; visti i ritardi nel rilascio del software sembra che sia ormai data per scontata una proroga del termine di versamento di almeno 20 giorni, forse insufficiente rispetto alle reali esigenze. La conferma delle indiscrezioni si è avuta nella serata del 6 giugno scorso, quando è stata annunciata la firma del D.P.C.M. da parte del Ministro, nell'attesa dell'avallo del Presidente del CdM.

LE NUOVE MODALITÀ DI RICHIESTA DELL'AGEVOLAZIONE SABATINI-TER

L'articolo 20, D.L. 34/2019 (c.d. Decreto Crescita in fase di conversione in legge) ha potenziato la misura agevolativa denominata "Sabatini *ter*" istituita dal D.L. 69/2013 e più volte rifinanziata dalle precedenti Leggi di Bilancio.

L'agevolazione consiste in un finanziamento (di importo minimo pari a 20.000 euro), con facoltà di fruire della garanzia del Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese (all'80% dell'importo finanziato dall'istituto di credito), per l'acquisto di beni strumentali nuovi quali macchinari e impianti, attrezzature e altri beni strumentali di impresa e altri beni, *software* e tecnologie digitali.

È inoltre concesso dal Ministero dello sviluppo economico un contributo in conto interessi pari all'ammontare complessivo degli interessi convenzionali calcolati al tasso del 2,75% annuo. Non esiste alcuna correlazione tra il tasso di interesse applicato dalla banca/intermediario finanziario (sulla base del *rating* della pmi) e il contributo che viene concesso dal Mise.

LE NOVITÀ IN VIGORE DAL 1° MAGGIO 2019

Il Ministero dello sviluppo economico ha precisato che dal 27 maggio 2019 le domande di agevolazione inviate alle banche e agli intermediari finanziari devono essere compilate utilizzando la "release 6.0" disponibile al link <https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/impresa/beni-strumentali-nuova-sabatini/presentazione-domande>

L'erogazione dei contributi diventa automatica venendo gli stessi erogati in base alle sole dichiarazioni prodotte dall'impresa che effettua l'investimento. La fase di erogazione del contributo ha ottenuto, inoltre, migliorie per tutte le istanze che richiedono un finanziamento agevolato di importo inferiore a 100.000 euro: in precedenza era obbligatorio richiedere quote di erogazione annuali del contributo, mentre da oggi l'erogazione avverrà in unica soluzione, permettendo di ridurre il carico di lavoro amministrativo.

Il contributo concedibile sarà pari all'ammontare complessivo degli interessi convenzionali calcolati al 2,75% annuo (ovvero al 3,575% annuo per gli investimenti in tecnologie digitali). Il link per effettuare l'accesso alla piattaforma è: <https://benistrumentali.dgiai.gov.it/Imprese>

L'invio della domanda compilata deve avvenire esclusivamente via pec indirizzandola alle banche/intermediari finanziari aderenti alle convenzioni con i quali l'impresa successivamente prenderà contatto per definire le modalità del finanziamento.

Un'impresa può presentare più domande di agevolazione a diverse banche/intermediari finanziari purché relative ad investimenti diversi e a condizione che il valore complessivo dei finanziamenti richiesti non ecceda i 4 milioni di euro.

È possibile scegliere la durata del preammortamento del finanziamento (da 0 a 12 mesi) e la durata del finanziamento stesso (da 2 a 5 anni). La banca o l'intermediario finanziario, nel deliberare il finanziamento, ha la facoltà di ridurre l'importo del finanziamento richiesto ovvero di rideterminarne la durata e/o il profilo di rimborso in ragione del merito creditizio dell'impresa beneficiaria.

LE MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE DELL'INVESTIMENTO

L'investimento può essere finanziato mediante un contratto di finanziamento bancario ovvero mediante un contratto di locazione finanziaria stipulato con una società di *leasing* e deve essere concluso necessariamente entro il periodo di preammortamento o di prelocazione che è pari al più a 12 mesi dalla data di stipula del finanziamento.

La durata massima del contratto di mutuo o di *leasing* è pari a 5 anni, comprensiva del periodo di preammortamento o di prelocazione.

La scelta della tipologia del finanziamento (finanziamento o *leasing*) incide sulla tempistica di deduzione fiscale del costo sostenuto per l'investimento (la agevolazione Sabatini-*ter* è cumulabile con il maxi ammortamento del 130% di cui all'articolo 1, D.L. 34/2019).



Pertanto, la scelta di effettuare l'investimento mediante un contratto di *leasing*, che prevede l'iscrizione del bene strumentale nell'attivo dello stato patrimoniale solo all'atto del riscatto al termine del quinquennio di durata del finanziamento, prevederà una deduzione fiscale (ai sensi dell'articolo 102, comma 7, D.P.R. 917/1986) del costo dell'investimento in un periodo di tempo dimezzato rispetto all'acquisizione in proprietà mediante la stipula di un contratto di finanziamento.

**ACQUISTO DI BENI
STRUMENTALI NUOVI**



L'investimento deve essere capitalizzato e figurare nell'attivo patrimoniale per almeno 3 anni. Non sono agevolabili i costi relativi a commesse interne, le spese di funzionamento, le imposte e tasse, nonché i costi propedeutici alla sottoscrizione del contratto di finanziamento. Non sono, altresì, ammissibili i beni di importo inferiore a 516,46 euro, al netto dell'Iva.

**STIPULA DI
CONTRATTO DI
LOCAZIONE
FINANZIARIA DI BENI
STRUMENTALI NUOVI**



Il costo agevolabile è quello fatturato dal fornitore dei beni alla società di *leasing*. È obbligatorio che l'impresa locataria eserciti anticipatamente, al momento della stipula del contratto, l'opzione di acquisto prevista dal contratto medesimo, i cui effetti decorreranno dal termine della locazione finanziaria. Tale impegno può essere assunto attraverso un'appendice contrattuale che costituisce parte integrante del contratto stesso.

CEDOLARE NEGOZI CON CONDUTTORE IMPRESA

La Legge di Bilancio 2019 ha introdotto, dal 1° gennaio scorso, la possibilità di applicare la tassazione cedolare per le locazioni; tale soluzione, originariamente prevista per i soli fabbricati a destinazione abitativa, da quest'anno viene estesa alle locazioni che interessano una tipologia di immobili strumentali, i negozi.

Anche per i canoni provenienti da tali immobili è quindi possibile evitare la tassazione Irpef progressiva in favore della tassazione proporzionale fissa al 21%.

VALE SOLO PER I NUOVI CONTRATTI

Si tratta comunque di una possibilità limitata ai nuovi contratti sottoscritti a decorrere dal 1° gennaio 2019, senza che sia possibile applicare il medesimo beneficio ai contratti già in corso, la cui tassazione dovrà continuare con le regole ordinarie.

Nella recente circolare n. 50/E/2019 l'Agenzia delle entrate puntualizza che, nel caso di locazione di negozi, la cedolare è applicabile anche nel caso di conduttore che agisce nell'esercizio dell'impresa (sia esso imprenditore individuale o società).

LA CEDOLARE SUI NEGOZI

La tassazione cedolare, con prelievo fisso nella misura del 21%, è consentita per le locazioni commerciali, al verificarsi di determinati requisiti:

- prima di tutto essa riguarda esclusivamente gli immobili categoria catastale C/1, ossia quelli che normalmente sono adibiti a negozi;
- detto vantaggio riguarda anche le pertinenze dei negozi se locate congiuntamente (se quindi assieme al negozio viene locato, ad esempio, un adiacente magazzino, anche il canone relativo a questo può essere assoggettato a tassazione del 21%);
- il negozio non deve essere di grandi dimensioni, in quanto esso deve avere una metratura non superiore a 600 metri quadrati (in tale verifica non si deve tener conto delle pertinenze; se viene locato, ad esempio, un negozio di 500 metri quadrati congiuntamente a un magazzino di 300 metri quadrati, i canoni potranno essere assoggettati a cedolare).

Si evidenzia che la cedolare secca, oltre a rappresentare una modalità alternativa di tassazione rispetto al regime ordinario dell'Irpef, più gravoso soprattutto per chi dichiara redditi elevati, consente di evitare il pagamento delle imposte indirette a cui sono soggetti i contratti di locazione, ossia l'imposta di registro e l'imposta di bollo. D'altro canto, optando per l'imposta sostitutiva il contribuente rinuncia all'aggiornamento Istat del canone annuo di locazione.

Tale nuovo regime può riguardare solo i nuovi contratti, facendo riferimento ai contratti stipulati "nell'anno 2019" (allo stato attuale si tratta di una disposizione transitoria, in quanto parrebbe riguardare solo i contratti stipulati quest'anno).

LA NORMA ANTI-ABUSO

Inoltre, viene stabilita una previsione antielusiva: qualora il precedente contratto fosse stato risolto a partire dal 15 ottobre 2018 per stipularne un altro tra le stesse parti contrattuali e per lo stesso immobile da assoggettare a cedolare, detto contratto dovrebbe continuare a scontare la tassazione ordinaria. Ovviamente, se il contratto fosse risolto e ne fosse stipulato uno diverso con diverse parti contrattuali, detto contratto potrebbe essere assoggettato a cedolare.

ASPETTI SOGGETTIVI

Trattandosi di una tassazione alternativa del reddito fondiario, essa riguarda unicamente immobili che siano detenuti da persone fisiche "private", ossia al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa.

Vi era un dubbio riguardante la qualifica del soggetto che prende in locazione tale immobile; con riferimento ai fabbricati abitativi, l'Agenzia delle entrate si era espressa negando il diritto alla tassa piatta nel caso di locatario titolare di partita Iva che impiega il bene nell'attività d'impresa, quand'anche l'immobile fosse a destinazione abitativa e impiegato per fini abitativi (uso foresteria, in particolare).

Nella recente circolare n. 50/E/2019 l'Agenzia delle entrate ha precisato che tale ultima condizione non deve, invece, essere soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella categoria C/1, tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività commerciale.

VIA LIBERA AL CONDUTTORE CON PARTITA IVA

Possono, pertanto, accedere al regime della cedolare secca anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale.

Viene invece confermata l'interpretazione sui fabbricati abitativi, per i quali il conduttore deve essere persona fisica che agisce al di fuori dell'attività d'impresa.

OCCHIO ALLE SCADENZE

PRINCIPALI SCADENZE DAL 17 GIUGNO AL 15 LUGLIO 2019

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 17 giugno al 15 luglio 2019, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala 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.

SCADENZE FISSE

17 giugno	<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> <p>Imu e Tasi Scade oggi il versamento del primo acconto dell'imposte Imu e Tasi.</p> <p>Versamenti Iva mensili Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di maggio (codice tributo 6005). 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 dei contributi Inps 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 maggio, 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 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 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>Versamento saldo Iva 2019 Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2018, risultante dalla dichiarazione annuale, e che hanno scelto di pagare il saldo Iva ratealmente, devono versare la quarta rata con applicazione degli interessi, codice tributo 6099.</p> <p>Ravvedimento versamenti entro 30 giorni Termine ultimo per procedere alla regolarizzazione, con sanzione ridotta pari al 3%, degli omessi o insufficienti versamenti di imposte e ritenute non effettuati, ovvero effettuati in misura ridotta, entro lo scorso 16 maggio.</p>
20 giugno	<p>Presentazione dichiarazione periodica Conai Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di maggio, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.</p>
25 giugno	<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 (soli fini statistici) e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese o trimestre precedente.</p>
1 luglio	<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 maggio.</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° giugno 2019.</p> <p>Esterometro Scade oggi il termine per la presentazione del primo esterometro relativo al periodo aprile-maggio-giugno 2019 relativo alle operazioni attive e passive certificate da fattura poste in essere con soggetti esteri non stabiliti nei confini dello Stato.</p>
15 luglio	<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>

TANTE ALTRE NEWS E APPROFONDIMENTI
SUL NOSTRO SITO
www.pierlucaeassociati.it