

MONTORO & PARTNERS

COMMERCIALISTI

Salerno 05 Luglio '19
Ai Signori Clienti
Loro Sedi

CIRCOLARE 08/2019

✓ Decreto crescita 34 / 2019

2° Parte

NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTE DIRETTE

Regime Forfetario -Adempimenti in qualità di sostituto d'imposta

Fino al 31.12.2018, i contribuenti che fruivano del regime forfetario non erano tenuti ad operare le ritenute alla fonte di cui al Titolo III (artt. 23 - 30) del DPR 600/73 (art. 1 co. 69 della L. 190/2014), ivi comprese le addizionali regionali e provinciali (circ. Agenzia delle Entrate 10.4.2019 n. 9, § 4.2).L'art. 6 del DL 34/2019 introduce l'obbligo di operare le ritenute d'acconto, di cui agli artt. 23 e 24 del DPR 600/73, sui redditi di lavoro dipendente e sui redditi a questi assimilati. La disposizione è entrata in vigore l'1.5.2019, ma opera retroattivamente dall'1.1.2019. Viene pertanto stabilito che le ritenute relative alle somme già corrisposte dall'1.1.2019 al 30.4.2019 sono:

- trattenute in 3 rate mensili di uguale importo, a valere sulle retribuzioni corrisposte a partire dal mese di agosto 2019 (terzo mese successivo a quello di entrata in vigore del DL 34/2019, avvenuta l'1.5.2019);
- versate nei termini di cui all'art. 8 del DPR 602/73, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta.

Per le somme corrisposte aventi natura diversa dai redditi di lavoro dipendente e a questi assimilati, i soggetti in regime forfetario continuano ad avere la facoltà (ma non l'obbligo) di operare le ritenute alla fonte, senza che ciò costituisca comportamento concludente per la fuoriuscita dal regime forfetario (circ. Agenzia delle Entrate 10.4.2019 n. 9, § 4.2).

Imposta sostitutiva per ricavi e compensi fino a 100.000,00 euro

Il medesimo obbligo di ritenuta è stato introdotto all'art. 1 co. 21 della L. 145/2018, per imprenditori e professionisti con ricavi e compensi fino a 100.000,00 euro che applicheranno, dal 2020, l'imposta sostitutiva pari al 20% sui redditi d'impresa e di lavoro autonomo (art. 1 co.

17 - 22 della L. 145/2018). Al pari del regime forfetario, per tali soggetti non sussisterà l'obbligo di operare le ritenute sulle somme corrisposte diverse dai redditi di lavoro dipendente e dai redditi a questi assimilati.

Semplificazione degli obblighi informativi dei contribuenti che applicano il regime forfetario

In dipendenza dell'esclusione dagli ISA (che sostituiscono gli studi di settore a decorrere dal periodo d'imposta 2018), i soggetti che applicano il regime forfetario sono tenuti all'adempimento di specifici obblighi informativi relativamente all'attività svolta (art. 1 co. 73 della L. 190/2014). Tali obblighi si concretizzano nell'indicazione di specifici elementi relativi all'attività nei righi RS374-RS381 del modello REDDITI PF (es. numero delle giornate retribuite dei lavoratori dipendenti, numero dei mezzi trasporto, costi per l'acquisto di materie prime, consumi). Aggiungendo un ulteriore periodo alla norma citata, viene previsto che tali obblighi informativi siano individuati escludendo i dati e le informazioni già presenti, alla data di approvazione dei modelli REDDITI, nelle banche di dati a disposizione dell'Agenzia delle Entrate o che è previsto siano alla stessa dichiarati o comunicati, dal contribuente o da altri soggetti, entro la data di presentazione dei medesimi modelli di dichiarazione dei redditi.

Decorrenza

La disposizione è entrata in vigore dal 30.6.2019 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 34/2019). In base alla formulazione letterale della norma (in particolare, "Gli obblighi informativi sono individuati escludendo"), la stessa potrebbe già operare con riferimento al modello REDDITI PF 2019, in presentazione entro il 30.11.2019, previa integrazione o correzione del citato modello dichiarativo.

Trattamento fiscale di strumenti finanziari convertibili

Il decreto estende a tutti gli strumenti finanziari, con determinate caratteristiche suscettibili di conversione in azioni, l'esenzione da IRES e IRAP già prevista dall'art. 2 co. 22-bis del DL 138/2011 (conv. L. 148/2011), per gli strumenti finanziari rilevanti in materia di adeguatezza patrimoniale emessi da intermediari vigilati dalla Banca d'Italia o dall'ISVAP. Contestualmente, si prevede l'abrogazione di tale disposizione specifica³². Questa disposizione non ha subito modifiche sostanziali in sede di conversione del "DL Crescita" in legge.

Enti associativi assistenziali - Decommercializzazione

La disposizione, intervenendo sull'art. 148 co. 3 del TUIR e sull'art. 89 co. 4 del DLgs.

117/201733, consente agli enti associativi assistenziali di restare nell'ambito applicativo della commercializzazione di cui all'art. 148 co. 3 del TUIR³⁴. In tal modo, le associazioni assistenziali potranno continuare ad avvalersi della citata previsione di commercializzazione prevista dal TUIR, anche dopo l'operatività delle disposizioni del codice del Terzo settore

Modifica al regime del conferimento di partecipazioni a “realizzo controllato” ex art. 177 co. 2 del TUIR

La legge di conversione del “DL Crescita” amplia l'ambito di applicazione dei conferimenti di partecipazioni che possono beneficiare del regime del c.d. “realizzo controllato” ex art. 177 co. 2 del TUIR.

Conferimento di partecipazioni a “realizzo controllato”

Ai sensi dell'art. 177 co. 2 del TUIR, le azioni o quote ricevute a seguito di conferimenti in società, mediante i quali la società conferitaria acquisisce il controllo di una società, sono valutate, ai fini della determinazione del reddito del conferente, in base alla corrispondente quota delle voci di patrimonio netto formato dalla società conferitaria per effetto del conferimento. Ai fini della determinazione della plusvalenza del conferente, quindi, rileva l'iscrizione in contabilità delle partecipazioni ricevute dalla società conferitaria³⁶.

Conferimento di partecipazioni “qualificate”

A seguito della novità normativa in commento, sarà possibile adottare il regime del “realizzo controllato” anche in caso di conferimento di partecipazioni non di controllo. Secondo il nuovo co. 2-bis dell'art. 177 del TUIR, infatti, quando la società conferitaria non acquisisce il controllo di una società, ai sensi dell'art. 2359 n. 1) c.c., né incrementa, in virtù di un obbligo legale o di un vincolo statutario, la percentuale di controllo, il regime del realizzo controllato trova comunque applicazione ove ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:

- le partecipazioni conferite rappresentano, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 5 o al 25%, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni;
- le partecipazioni sono conferite in società, esistenti o di nuova costituzione, interamente partecipate dal conferente.

Partecipazioni possedute in società holding

Per i conferimenti di partecipazioni detenute in società la cui attività consiste in via esclusiva o prevalente nell'assunzione di partecipazioni (c.d. “holding”), le percentuali di diritto di voto e di partecipazione al capitale si devono riferire a tutte le società indirettamente partecipate che esercitano un'impresa commerciale, secondo la definizione di cui all'art. 55 del TUIR.

Sempre il co. 2-bis in argomento prevede che, relativamente al conferente, la percentuale di diritti di voto e di partecipazione al capitale si calcola tenendo conto dell'eventuale demoltiplicazione prodotta dalla catena partecipativa.

Participation exemption

Viene prevista una disciplina specifica per l'applicazione della participation exemption in caso di conferimento di partecipazioni "qualificate" attraverso il regime del realizzo controllato. Per beneficiare dell'esenzione del 95% sulle plusvalenze da cessione di partecipazioni, si stabilisce che il periodo di possesso (art. 87 co. 1 lett. a) del TUIR), ordinariamente pari a 12 mesi, debba essere esteso fino al sessantesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione delle partecipazioni.

NOVITÀ IN MATERIA DI IMMOBILI

Aumento della percentuale di deducibilità dell'IMU

Mediante modifica all'art. 14 del D.lgs. 14.3.2011 n. 23 si prevedono le seguenti percentuali di deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo:

- 50% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (2019, per i soggetti "solari");
- 60% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2019 e al 31.12.2020 (2020-2021, per i soggetti "solari");
- 70%, per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2021 (2022, per i soggetti "solari");
- 100% dal periodo di imposta dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2022 (2023, per i soggetti "solari").

Analoghe percentuali di deducibilità operano per l'IMI della Provincia autonoma di Bolzano e l'IMIS della Provincia autonoma di Trento. Resta ferma, invece, l'indeducibilità dell'imposta ai fini IRAP.

Soppressione comunicazione proroga cedolare secca

Viene soppresso l'ultimo periodo dell'art. 3 co. 3 del D.lgs. 23/2011, abrogando la sanzione di 50,00 o 100,00 euro per la Agente della Riscossione mancata comunicazione della proroga o della risoluzione del contratto di locazione con cedolare secca³⁸.

Proroga o risoluzione del contratto di locazione

Si rileva che, in linea di principio, la proroga e la risoluzione del contratto di locazione con

cedolare secca andrebbero comunicate all’Agenzia delle Entrate presentando il modello RLI entro 30 giorni dalla proroga o dalla risoluzione, a norma dell’art. 17 del DPR 131/86, anche se l’opzione per la cedolare³⁹ esclude che in tale sede siano dovute imposte di registro o di bollo, in quanto esse risultano sostituite dalla cedolare. Il mancato adempimento di tale obbligo di comunicazione era stato espressamente sanzionato dall’ultimo periodo dell’art. 3 co. 3 del D.lgs.. 23/201140, a norma del quale: “in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l’opzione per l’applicazione della cedolare secca, entro trenta giorni dal verificarsi dell’evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni”. Ora, con la conversione del Decreto Crescita, le sanzioni per la mancata comunicazione della proroga e della risoluzione vengono abrogate. Resta, invece, in vigore, la previsione del precedente periodo dell’art. 3 co. 3 del D.lgs.. 23/2011, secondo cui la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell’opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione, purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.

Ne deriva che, come affermato dal dossier illustrativo, l’obbligo di comunicazione della proroga risulta implicitamente soppresso, atteso che esso non è sanzionato e non comporta la perdita del regime sostitutivo. Qualche maggiore dubbio potrebbe sussistere con riferimento alla comunicazione della risoluzione, che, sebbene (a seguito della nuova norma) non risulti più sanzionata, potrebbe risultare utile al fine di comunicare all’Agenzia delle Entrate la fine del contratto di locazione ai fini delle imposte sui redditi.

Detassazione canoni non percepiti

Viene modificato l’art. 26 del TUIR, in modo da anticipare la detassazione dei canoni di locazione di immobili abitativi non percepiti, già al momento dell’intimazione di sfratto per morosità o dell’ingiunzione di pagamento.

Canoni di locazione non percepiti

A norma dell’art. 26 del TUIR, in linea di principio, i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che ne sono titolari, a prescindere dalla effettiva percezione. Pertanto, anche ove il conduttore non paghi il canone, il locatore è tenuto a dichiarare i redditi da locazione da essi scaturenti. Tale regola subisce, però, un’eccezione per i contratti di locazione di immobili abitativi. Infatti, l’art. 26 del TUIR, come finora vigente, prevede che, ove il conduttore di un immobile abitativo non paghi i canoni di locazione dovuti al locatore, questo ultimo è tenuto a dichiararli ugualmente fino a che non giunga a conclusione il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

La legge di conversione modifica proprio tale parte della norma recata dall'art. 26 del TUIR, sostituendo il riferimento alla conclusione del procedimento di convalida di sfratto con un riferimento alternativo a:

- l'intimazione di sfratto per morosità;
- l'ingiunzione di pagamento.

In tal modo, come spiegato nel dossier illustrativo, il contribuente/locatore che non abbia percepito canoni di locazione potrà "usufruire della detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto, ma provandone la mancata corresponsione in un momento antecedente, ovvero mediante l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità". Inoltre, viene aggiunta nell'art. 26 del TUIR la disposizione secondo cui, ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi

d'imposta successivi si applica la tassazione separata di cui all'art. 21 del TUIR, con le regole previste per i redditi conseguiti a titolo di rimborso di imposte, o di oneri dedotti dal reddito complessivo ovvero per i quali si è fruito della detrazione in periodi di imposta precedenti. Di conseguenza – si legge nel dossier – "per tali redditi l'imposta è determinata applicando all'ammontare percepito l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui essi sono percepiti".

Decorrenza

La disposizione si applica ai contratti stipulati dall'1.1.2020,

Pertanto, ad esempio, essa non avrà impatto sulla compilazione del modello REDDITI 2020, relativo ai redditi 2019. Viene precisato, infine, che per i contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della nuova norma, resta fermo, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare.

Acquisto dell'unità immobiliare compresa in edifici interamente demoliti e ricostruiti dalle imprese nelle zone sismiche 1, 2 e 3

È estesa anche ai Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3 l'agevolazione prevista dall'art. 16 co. 1-septies del DL 4.6.2013 n. 63, conv. L. 3.8.2013 n. 9043. Il citato co. 1-septies, successivamente alla modifica, stabilisce che qualora gli interventi antisismici di cui al co. 1-quater dello stesso articolo siano realizzati:

- nei Comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'OPCM 28.4.2006 n. 3519;
- da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche

con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento;

le detrazioni dall'imposta sono incrementate al 75% o all'85% a seconda che dagli interventi il rischio sismico sia stato ridotto di una o di due classi.

Decorrenza

Considerato che il DL 34/2019 è entrato in vigore l'1.5.2019, per poter beneficiare delle detrazioni fiscali nelle zone sismiche 2 e 3, le spese dovranno essere sostenute dall'1.5.2019.

Condizioni per beneficiare della detrazione

Per beneficiare della detrazione le imprese devono provvedere, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, all'alienazione dell'immobile e l'agevolazione spetta all'acquirente dell'unità immobiliare.

- è calcolata sul prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita;
- spetta entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare;
- è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Interventi antisismici e di riqualificazione energetica – Sconto sul corrispettivo

In luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica e per gli interventi antisismici, il contribuente può optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto. L'esercizio dell'opzione deve essere effettuato d'intesa con il fornitore⁴⁴.

In particolare, lo sconto:

- può riguardare gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 e gli interventi antisismici di cui all'art. 16 del DL 63/2013;
- è di importo pari all'ammontare della detrazione spettante;
- è anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Al fornitore l'ammontare sarà rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo, mediante il modello F24.

Ulteriore cessione da parte del fornitore

In sede di conversione del DL 34/2019 è stata inserita la disposizione che consente al fornitore che ha effettuato gli interventi di cedere a sua volta il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi⁴⁶. Questi ultimi non possono cedere ulteriormente il credito. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Ad esempio, per un intervento di 80.000,00 euro con detrazione del 65%, il contribuente (committente) ha diritto

ad uno sconto di 52.000,00 euro. Il fornitore può utilizzare in compensazione il credito d'imposta di 10.400,00 euro per 5 anni oppure cederlo a sua volta ad un suo fornitore.

Disposizioni attuative

Le modalità attuative delle nuove disposizioni saranno definite da un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate entro il 31.5.2019.

Interventi di recupero edilizio volti al risparmio energetico - Cessione della detrazione

I soggetti beneficiari della detrazione IRPEF spettante per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici ai sensi della lett. h) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi.

Decorrenza della disposizione

La disposizione decorre dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 34/2019.

Ulteriore cessione da parte del fornitore

Il fornitore dell'intervento può cedere il credito ai propri fornitori di beni e servizi. Questi ultimi, non possono cedere ulteriormente il credito. In ogni caso, rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Incentivi per la valorizzazione edilizia

Il decreto prevede un'agevolazione con riferimento alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, al fine di promuovere le operazioni di demolizione e ricostruzione immobiliare

Agevolazione per i trasferimenti di interi fabbricati da demolire e ricostruire

Fino al 31.12.2021, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa (200,00 euro ciascuna), per i trasferimenti, anche esenti da IVA:

- di interi fabbricati ;
- a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare;
- a condizione che, nei 10 anni successivi all'acquisto, le imprese acquirenti provvedano alla:
 - demolizione ;
 - ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;
 - ed alienazione degli stessi, anche frazionatamente;
 - purché la ricostruzione avvenga conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche.

Ambito oggettivo

La norma trova applicazione con riferimento ai trasferimenti (anche in permuta):

- di interi fabbricati;
- operati dall'1.5.201951 al 31.12.202152.

Ambito soggettivo

La norma fa riferimento ai trasferimenti a favore di "imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare". Viene, quindi, circoscritto il campo di applicazione ad alcune tipologie di acquirenti (imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare), mentre la norma non sembra porre alcun limite dal punto di vista del soggetto cedente.

In sede di conversione, è stata espressamente inserito il riferimento anche alle cessioni esenti da IVA, elemento che induce ad escludere che la norma sia ab origine limitata alle cessioni operate da soggetti IVA. Pertanto, si ritiene che il beneficio possa operare anche con riferimento alle operazioni imponibili ad IVA.

Condizioni agevolative

Il regime agevolato trova applicazione a condizione che:

- nei 10 anni successivi all'acquisto ;
- le imprese acquirenti provvedano alla:
 - demolizione;
 - ricostruzione o effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e provvedano;
- e successiva alienazione degli stessi immobili, anche se suddivisi in più unità immobiliari purché l'alienazione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato.

purché la ricostruzione/ristrutturazione avvenga conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB55, A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche.

Regime agevolato per le imposte d'atto

In presenza delle condizioni individuate dalla norma, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa di 200,00 euro ciascuna, per un totale di 600,00 euro.

La norma configura un importante vantaggio fiscale con riferimento alle cessioni immobiliari operate da soggetti privati a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione, le quali scontano ordinariamente:

- l'imposta di registro del 9%, con il minimo di 1.000,00 euro;
- l'imposta ipotecaria di 50,00 euro;
- l'imposta catastale di 50,00 euro.

Ma la norma potrebbe configurare un vantaggio fiscale anche per alcune cessioni di immobili

operate da soggetti IVA a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione. Infatti, va ricordato che, in base alle regole ordinarie, le cessioni, operate da soggetti IVA:

- di fabbricati abitativi, se imponibili ad IVA scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (in questo caso, dunque, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 non comporta alcun beneficio);
- di fabbricati abitativi, se esenti da IVA, scontano l'imposta di registro proporzionale (9% per l'acquirente impresa di costruzione o ristrutturazione, non potendosi applicare le agevolazioni "prima casa") e le imposte ipotecaria e catastale di 50,00 euro ciascuna (in questo caso, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 comporterebbe un rilevante risparmio di imposta per l'imposta di registro);
- di fabbricati strumentali, sia esenti che imponibili ad IVA, scontano l'imposta di registro fissa e le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente del 3% e 1% (anche in questo caso, dunque, la norma recata dall'art. 7 del DL 34/2019 risulterebbe molto vantaggiosa per il contribuente, consentendogli di risparmiare il 4% di imposte ipotecarie e catastali).

Decadenza

Ove non siano soddisfatte le condizioni sopra individuate, sono dovuti:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria;
- una sanzione del 30% delle stesse imposte;
- gli interessi di mora dalla data dell'acquisto del fabbricato.

Il riferimento, tra le condizioni agevolative, alle tre fasi di "demolizione, ricostruzione/ristrutturazione e alienazione" degli immobili, sembra implicare che debbano intervenire tutte e tre le fasi per evitare la decadenza, ma è stato precisato, in sede di conversione in legge, che non si realizza la decadenza se gli immobili ricostruiti o ristrutturati vengono alienati frazionatamente, purché, entro il decennio, l'alienazione concerna il 75% del volume del nuovo fabbricato.

Imprese di assicurazione

Con l'inserimento del co. 1-bis nell'art. 7 del DL 34/2019 convertito, viene chiarito che resta ferma, per i fabbricati ai quali si applica il sopra descritto regime agevolato, la previsione delle imposte ipotecarie in misura fissa per le iscrizioni e le annotazioni conseguenti all'apposizione di un vincolo sugli immobili delle imprese di assicurazione, in seno alle procedure di crisi aziendale, come attualmente già previsto dall'art. 333 del D.lgs. n. 7.9.2005 n. 209 - codice delle assicurazioni private (CAP).

Disposizioni in tema di locazioni brevi e attività ricettive

Istituzione della banca dati delle strutture ricettive

Viene prevista l'istituzione, anche ai fini fiscali, di un'apposita banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinanti alle locazioni brevi (di cui all'art. 4 del DL 50/2017). Tutti gli immobili e le strutture adibiti ad attività ricettive saranno identificati da un codice identificativo, il quale dovrà essere utilizzato in ogni comunicazione relativa all'offerta o alla promozione. I titolari delle strutture, le società di intermediazione, nonché i gestori dei portali telematici saranno tenuti a pubblicare il codice identificativo in ogni comunicazione inerente all'offerta dell'immobile; l'eventuale inosservanza di detto obbligo sarà sanzionata con sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro (in caso di reiterazione della violazione, la sanzione sarà aumentata del doppio). Le modalità di realizzazione, gestione e accesso alla banca dati sono rimesse ad un decreto ministeriale da approvarsi entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Crescita.

Con ulteriore decreto ministeriale, da approvarsi, sentito anche il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ed il Garante della privacy, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del Decreto, verranno definite le modalità applicative per l'accesso ai dati da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Trasmissione dei dati risultanti dalle comunicazioni alle questure

Viene prevista la trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati di cui all'art. 109 co. 3 del RD 773/31, raccolti per finalità di pubblica sicurezza e relativi alle generalità delle persone ospitate nelle strutture ricettive. I dati, che dovranno essere trasmessi in forma anonima ed aggregata per ciascuna struttura, potranno essere utilizzati dall'Agenzia delle Entrate, unitamente a quelli trasmessi dagli intermediari immobiliari e dai portali telematici ai sensi dell'art. 4 del DL 50/2017, ai fini dell'analisi del rischio relativo alla correttezza degli adempimenti fiscali legati alle locazioni brevi. I dati, inoltre, potranno essere trasmessi dall'Agenzia delle Entrate, anche ai fini del monitoraggio, ai comuni che hanno istituito l'imposta o il contributo di soggiorno. Le modalità di trasmissione dei dati sono rimesse ad un decreto ministeriale da approvarsi entro 3 mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Crescita.

Responsabilità solidale per le ritenute

Viene estesa la responsabilità solidale per l'effettuazione e il versamento delle ritenute sui canoni di locazione breve, anche in capo ai soggetti, residenti nel territorio dello Stato, che appartengono allo stesso gruppo degli intermediari, non residenti (riconosciute privi di stabile organizzazione in Italia), che non abbiano nominato un rappresentante fiscale in Italia

Rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato - Norma di interpretazione autentica

È fornita l'interpretazione autentica dell'art. 2 co. 5 quarto periodo della L. 431/98, prevedendo che la norma si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio.

Durata del secondo rinnovo del contratto

La disposizione interviene a definire il dibattito interpretativo sorto relativamente alla durata del secondo rinnovo del contratto di locazione a canone concordato. La disposizione interviene a definire il dibattito interpretativo sorto relativamente alla durata del secondo rinnovo del contratto di locazione a canone concordato.

Le locazioni a canone concordato di cui all'art. 2 co. 3 della L. 431/98, hanno durata triennale e:

- alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del contratto, questo è prorogato di diritto per 2 anni salva la facoltà di disdetta da parte del locatore per le ragioni contemplate dalla norma (per questo si parla di "3+2");
- alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

L'art. 2 co. 5 quarto periodo della L. 431/98 prevede che, in mancanza della comunicazione, il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni, senza nulla disporre circa la durata di tale secondo rinnovo. L'interpretazione autentica dell'articolo supera le difformità interpretative sul punto e dispone che la seconda proroga ha durata biennale.

Cordiali Saluti

Montoro & Partners