

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI

ADEMPIMENTO E CHECK LIST

Assegnazione agevolata dei beni ai soci

Con la Legge di Stabilità 2016 è stata reintrodotta la possibilità di far fuoriuscire determinati beni dal perimetro dell'impresa fruendo di una tassazione di favore rispetto alla normale tassazione IRES/IRAP/imposta di registro. La norma si inserisce in un più ampio quadro di agevolazioni previste per le imprese.

di Antonio Gigliotti

DA SAPERE

Assegnazione agevolata: imposta di registro non sempre in misura fissa

La legge di Stabilità per il 2016 ha previsto la possibilità per le società di assegnare in modo agevolato i beni ai soci a determinate condizioni. L'IVA, la cui applicazione sarà ordinaria, e le correlate altre imposte indirette, tra cui l'imposta di registro, non sempre consentono un facile calcolo degli importi dovuti utile a considerare perfezionato l'istituto agevolato. Diventa così importante quantificare in modo corretto le imposte dovute e gli adempimenti che devono essere posti in essere al fine di perfezionare l'assegnazione agevolata dei beni.

AGENDA E NOTIZIE DELLA SETTIMANA

Fisco - Nuova cartella di pagamento

Lavoro - Fondo di integrazione salariale

Impresa - Prestito vitalizio ipotecario

Scadenze dal 25 febbraio al 5 marzo 2016

ADEMPIMENTI

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI

di Antonio Gigliotti

Con la Legge di Stabilità 2016 è stata reintrodotta la possibilità di far fuoriuscire determinati beni dal perimetro dell'impresa fruendo di una tassazione di favore rispetto alla normale tassazione IRES/IRAP/imposta di registro. La norma si inserisce in un più ampio quadro di agevolazioni previste per le imprese.

I principi generali della nuova disciplina

I co. da 115 a 120 dell'articolo unico della Legge di Stabilità 2016 prevedono la possibilità per determinate società di cedere/assegnare determinati beni ai soci prevedendo, in luogo dell'applicazione della normale tassazione ordinaria (IRES E IRAP), il pagamento di una imposta sostitutiva.

AMBITO SOGGETTIVO

Per ciò che riguarda l'ambito soggettivo, La nuova normativa è rivolta a:

- ⇒ società in nome collettivo;
- ⇒ società in accomandita semplice;
- ⇒ società a responsabilità limitata;
- ⇒ società per azioni; e
- ⇒ società in accomandita per azioni.

Le altre condizioni necessarie per fruire dell'agevolazione in questione sono che:

- ⇒ i soci acquirenti/assegnatari risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, ovvero che vengano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Stabilità, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015;
- ⇒ l'assegnazione o la cessione agevolata avvenga entro il **30.09.2016**.

CONDIZIONI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

1.	L'assegnazione venga effettuare da società di capitali o di persone
2.	I soci acquirenti/assegnatari risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015
3.	L'assegnazione o la cessione agevolata avvenga entro il 30.09.2016

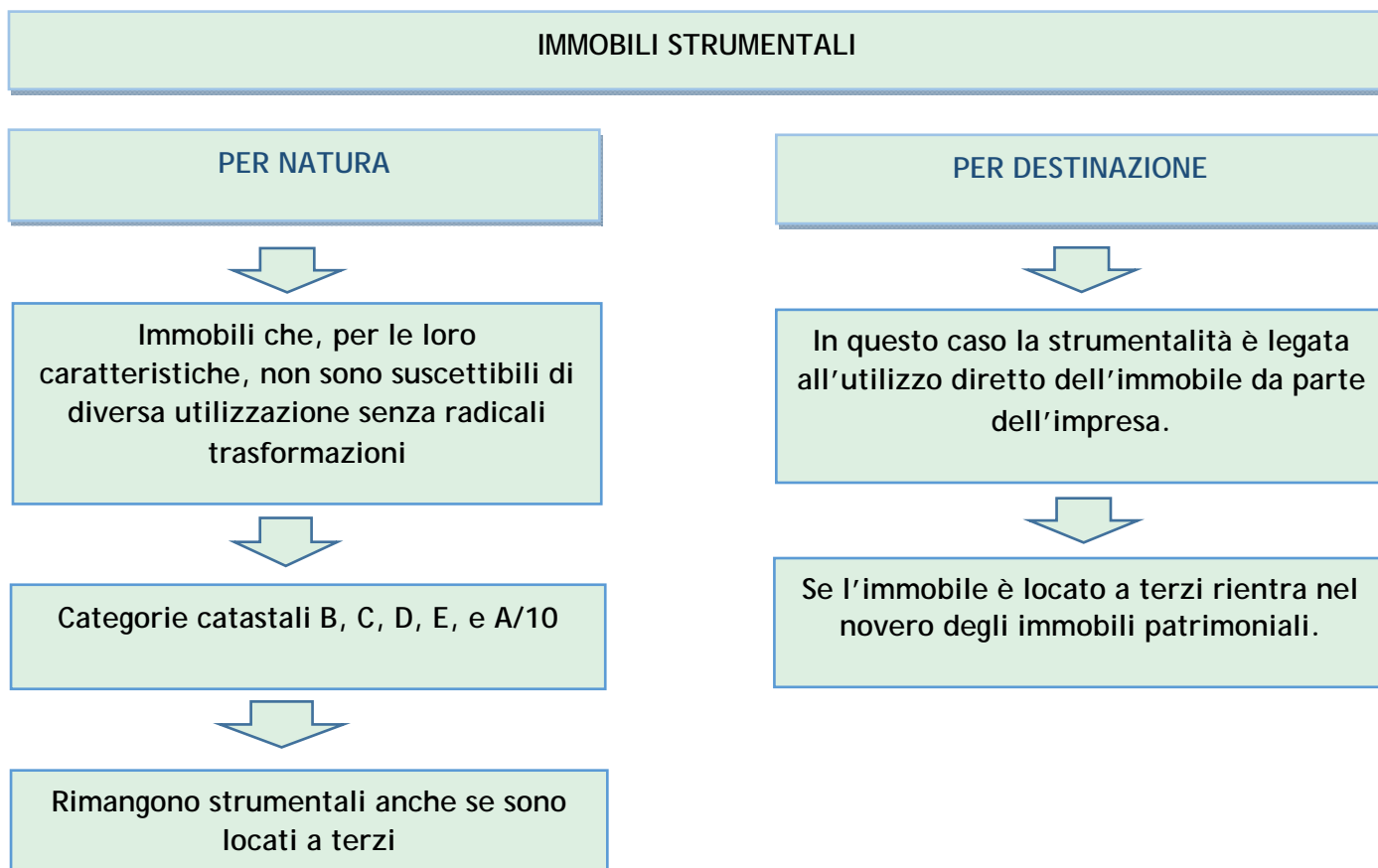
AMBITO OGGETTIVO

Per ciò che riguarda l'ambito oggettivo della disposizione in esame, è prevista la possibilità di assegnare/cedere ai soci in maniera agevolata:

- **beni immobili**, fatta eccezione per quelli strumentali per destinazione;
- **beni mobili iscritti in pubblici registri NON** utilizzati quali beni strumentali nell'esercizio dell'impresa.

Si rende dunque necessario individuare i beni strumentali, distinguendo quelli strumentali per destinazione e quelli strumentali per natura. L'articolo 43 Tuir chiarisce che, ai fini delle imposte sui redditi si considerano **strumentali** gli immobili:

- ⇒ utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa;
- ⇒ relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato);
- ⇒ concessi in uso a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro, ma solo per i primi 3 esercizi (vedi articolo 43 Tuir).



Tra gli immobili strumentali per destinazione esclusi dall'agevolazione vi sono anche gli immobili strumentali per natura che vengono utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del possessore.

In sostanza, gli immobili strumentali per natura rientrano nella categoria dei beni agevolabili a patto che i suddetti immobili siano concessi in comodato o in locazione o comunque non siano utilizzati direttamente nell'attività d'impresa da parte del possessore.

Una questione da chiarire è se rientrino nel perimetro dei beni agevolabili anche i terreni. La risposta è affermativa. Va dunque chiarito cosa s'intenda per terreni strumentali.

I TERRENI "STRUMENTALI"

?

Può un terreno rientrare nel novero dei beni strumentali?

SI

I terreni possono essere considerati strumentali se partecipano al processo produttivo. Si pensi a tal proposito ai terreni utilizzati dalle imprese edili per il deposito dei materiali (Risoluzione n.7/1579 del 16 febbraio 1985)

Sono terreni strumentali per destinazione, ad esempio, quelle utilizzati dalle società operanti nel settore agricolo, per effettuare la coltivazione e/o l'allevamento degli animali (C.M. 112/E/1999, par. 2.1).

La sussistenza delle caratteristiche idonee a qualificare un bene come **agevolabile**, deve essere verificata al momento dell'assegnazione.

Il quantum da pagare per la fuoriuscita "agevolata" degli immobili

Per evitare gli effetti estremamente penalizzanti dell'assegnazione/cessione degli immobili ai soci, il Legislatore prevede la possibilità di far fuoriuscire detti immobili pagando una imposta sostitutiva:

- delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari all'8%;
- che diventa dal 10,5% se la società risulta di comodo in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione (periodo di osservazione 2013 - 2015). Nelle precedenti versione della norma le società di comodo erano escluse dalla possibilità di fruire della norma agevolativa.

In caso di assegnazione, le riserve in sospensione d'imposta annullate sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13 per cento.

La nuova possibilità di assegnazione agevolata di beni ai soci prevista nella Legge di Stabilità 2016 non prevede, così come avveniva nelle precedenti formulazioni dell'agevolazioni, nessuna **riduzione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA)**. Pertanto chi vorrà usufruire della norma agevolativa si troverà a scontare una tassazione "ridotta" per le imposte dirette e una tassazione IVA ordinaria.

È importante a tal punto individuare la base imponibile sulla quale applicare l'imposta sostitutiva. Su tale aspetto è necessario distinguere tra **assegnazione agevolata** e **cessione agevolata**.

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA

In caso di assegnazione agevolata, per quanto riguarda la base imponibile sulla quale applicare l'imposta sostitutiva si fa riferimento alla differenza:

⇒ tra il **valore normale** del bene assegnato e il suo costo fiscalmente riconosciuto.

L'individuazione del valore normale avviene, in via generale, in base ai criteri dettati dall'art. 9 del D.P.R. 917/1986. Si tratta in sostanza di determinare l'eventuale plusvalenza imponibile facendo riferimento al **valore di mercato**.

Eccezione è prevista per l'assegnazione degli immobili (terreni e fabbricati). In tale caso la società assegnante potrà optare per l'adozione del **valore catastale**.

In tale ultimo caso, si dà infatti la possibilità al contribuente che aderisce al regime agevolativo di poter optare tra le seguenti scelte:

⇒ il valore di mercato così come definito dall'art. 9, D.P.R. 917/1986;

⇒ il valore catastale utilizzando i moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986.

Optando per il valore catastale si dovrà procedere a porre in essere il seguente calcolo:

⇒ $\text{rendita catastale} + \text{il } 5\% \text{ della rendita catastale} * \text{i moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986}$.

Per i terreni la rendita catastale andrà rivalutata del 25%.

Si tratta certo di un confronto impari, in quanto il valore catastale è generalmente inferiore al valore di mercato e se confrontato con il costo fiscale del bene condurrebbe alla fuoriuscita del bene pagando una minima imposta sostitutiva, addirittura azzerata nel caso in cui il costo fiscale del bene sia superiore al valore catastale (la C.M. 40/E/2002 ha previsto anche in questo caso la possibilità di fruire della norma agevolativa).

CESSIONE AGEVOLATA

In caso di cessione agevolata, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, non si potrà far riferimento esclusivamente al valore catastale. In tale caso infatti il valor normale è pari al maggiore tra l'effettivo corrispettivo della cessione e il minor valore tra quello di mercato e quello catastale.



Nota bene

In sostanza, la plusvalenza della cessione agevolata dei beni ai soci viene calcolata con le regole "ordinarie".

Così facendo la determinazione della base imponibile scaturirà dalla differenza tra il minore tra corrispettivo pattuito e valore normale e il costo fiscalmente riconosciuto del bene.

Le imposte indirette

La nuova possibilità di assegnazione agevolata di beni ai soci prevista nella Legge di Stabilità 2016 non prevede, così come avveniva nelle precedenti formulazioni dell'agevolazioni, nessuna riduzione dell'imposta sul valore aggiunto.

Pertanto chi vorrà usufruire della norma agevolativa si troverà a scontare una tassazione "ridotta" per le imposte dirette e una tassazione IVA ordinaria.

Ribadiamo che ai fini IVA l'assegnazione di immobili ai soci è equiparata alle cessioni di beni, ai sensi dell'art. 2 comma 2 n. 6 D.P.R. 633/1972. Di conseguenza, anche nel caso dell'assegnazione dell'immobile ai soci si applicano, ai fini IVA, le medesime regole previste per la cessione di immobili abitativi e strumentali.

Si dovrà dunque far riferimento alle regole per la cessione degli immobili dettate dall'art. 10, co. 1, n. 8 -bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972, a seconda che si tratti di immobile abitativo o di immobile strumentale.

Rispetto alle suddette regole, va evidenziata l'eccezione che riguarda esclusivamente **gli immobili sui quali non sia stata operata la detrazione all'atto dell'acquisto** (acquisto da privato, conferimento, ecc.); in tale caso, l'operazione difetta del requisito oggettivo ai sensi dell'art. 2 comma 2 n. 5 D.P.R. 633/1972, così come chiarito dalla circolare n. 40/E/2002. Si tratta dunque di una operazione esclusa dal campo di applicazione dell'IVA.

È il caso ad esempio degli immobili abitativi sui quali non viene detratta l'IVA all'atto dell'acquisto, fatta eccezione per le immobiliari di gestione. In tale caso, in luogo dell'IVA si applica l'imposta di registro in misura proporzionale oltreché le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Nel caso in cui l'assegnazione rientri nel campo di applicazione dell'IVA troverà applicazione l'imposta di registro fissa.



Nota bene

Nella stragrande maggioranza dei casi, l'assegnazione avverrà con l'applicazione dell'esenzione IVA, con conseguente applicazione dell'imposta di registro proporzionale.

Se rimane ferma l'applicazione dell'IVA, in merito all'applicazione dell'imposta di registro va ricordato che l'articolo 40 del DPR n.131/86, al comma 1 stabilisce il principio di alternatività tra Iva e registro. Dunque va applicata l'imposta di registro in misura fissa pari ad € 200 per le cessioni (assegnazioni) imponibili IVA, "ad eccezione delle operazioni esenti ai sensi dell'art. 10, numeri 8), 8-bis) e 27-quinquies)" nelle cui situazioni trova applicazione l'imposta di registro proporzionale (9%).

Anche su tale aspetto interviene in Legislatore, il quale prevede che in caso di applicazione dell'imposta proporzionale di registro questa sia dimezzata. Dunque si passa da un'imposta di registro del 9% ad una misura dimezzata, pari dunque al 4,5% (dal 2 all'1% in caso di immobili acquistati con i requisiti prima casa).

Inoltre, per alleviare il carico impositivo dell'assegnazione degli immobili strumentali ai soci viene previsto la non applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale ma in misura fissa (200 euro ciascuna).

Le società che si avvalgono delle disposizioni agevolative in esame devono versare:

- ⇒ il 60 per cento dell'imposta sostitutiva entro il 30 novembre 2016;
- ⇒ e la restante parte entro il 16 giugno 2017.

Per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

CHECK LIST

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA	
<input type="checkbox"/> CHI PUÒ FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	<input type="checkbox"/> società in nome collettivo; <input type="checkbox"/> società in accomandita semplice; <input type="checkbox"/> società a responsabilità limitata; <input type="checkbox"/> società per azioni; e <input type="checkbox"/> società in accomandita per azioni.
<input type="checkbox"/> BENI PER I QUALI E' POSSIBILE FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	<input type="checkbox"/> beni immobili, fatta eccezione per quelli strumentali per destinazione; <input type="checkbox"/> beni mobili iscritti in pubblici registri NON utilizzati quali beni strumentali nell'esercizio dell'impresa.
<input type="checkbox"/> BENI IMMOBILI PER I QUALI È POSSIBILE FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE	<input type="checkbox"/> i terreni agricoli o edificabili, non utilizzati direttamente nell'attività d'impresa; <input type="checkbox"/> gli immobili patrimoniali (di cui alla categoria catastale A) a condizione che non siano direttamente utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa (evenienza che li renderebbe, appunto, strumentali "per destinazione"); <input type="checkbox"/> i beni immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (cosiddetti "immobili merce"), in quanto, di fatto, non strumentali, ma destinati alla rivendita. <input type="checkbox"/> gli immobili strumentali per natura (di cui alle categorie catastali B, C, D, E ed A/10) a condizione che siano concessi in locazione o comodato, o, comunque, non siano direttamente utilizzati per l'attività d'impresa.

<input type="checkbox"/> GLI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA CHE VENGONO UTILIZZATI ESCLUSIVAMENTE PER L'ESERCIZIO DELL'IMPRESA DA PARTE DEL POSSESSORE	<input type="checkbox"/> NON SI PUÒ FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE
<input type="checkbox"/> IMMOBILIARI DI GESTIONE: IMMOBILI AGEVOLABILI	<input type="checkbox"/> gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/10, B, C, D, E; <input type="checkbox"/> gli immobili appartenenti alla categoria catastale A (escluso A/10) concessi in locazione
<input type="checkbox"/> ALIQUOTA IMPOSTA SOSTITUTIVA	<p>Imposta sostitutiva: delle imposte sui redditi e dell'IRAP</p> <input type="checkbox"/> pari all'8%; <input type="checkbox"/> che diventa dal 10,5% se la società risulta di comodo in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione (periodo di osservazione 2013 - 2015).
<input type="checkbox"/> SOCIETA' DI COMODO ED ALIQUOTA "MAGGIORATA"	<input type="checkbox"/> Non APPLICANO l'aliquota maggiorata del 10,5% le società che nel periodo di osservazione 2013 - 2015, pur non avendo superato il test dei ricavi minimi (ovvero pur essendo in perita sistematica), hanno usufruito di una causa di esclusione legale o di una situazione di disapplicazione automatica dalla relativa disciplina, ovvero ancora che hanno disapplicato la norma per la presenza di situazioni oggettive certificate da provvedimento emesso dall'Agenzia delle entrate a seguito di interpello.
<input type="checkbox"/> BASE IMPONIBILE ASSEGNAZIONE AGEVOLATA	<input type="checkbox"/> Valore di mercato così come definito dall'art. 9, D.P.R. 917/1986 MENO costo fiscalmente riconosciuto del bene; <input type="checkbox"/> il valore catastale utilizzando i moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986 MENO costo fiscalmente riconosciuto del bene.
<input type="checkbox"/> BASE IMPONIBILE CESSIONE AGEVOLATA	<input type="checkbox"/> Maggiore tra l'effettivo corrispettivo della cessione e il minor valore tra quello di mercato e quello catastale MENO costo fiscalmente riconosciuto del bene.

<p><input type="checkbox"/> IMPOSTE INDIRETTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Non ci sono agevolazioni IVA <input type="checkbox"/> Imposta di registro proporzionale ridotta della metà <input type="checkbox"/> Per l'assegnazione di immobili strumentali, non applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale ma in misura fissa (200 euro ciascuna).
<p><input type="checkbox"/> TASSAZIONE SOCI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Il costo fiscale del bene ricevuto (rilevante per le successive vicende fiscali, ad esempio per una vendita infraquinquennale degli immobili) è pari al valore normale del bene come determinato dalla società assegnante; <input type="checkbox"/> la differenza tra detto valore normale e la plusvalenza assoggettata ad imposta sostitutiva (costo fiscalmente riconosciuto dei beni assegnati in capo alla società) assume rilevanza fiscale per il socio, secondo le regole ordinarie, a seconda della tipologia di operazione effettuata per dar corso alla assegnazione; tale differenza, pertanto, costituirà reddito di capitale (dividendo) se l'assegnazione è avvenuta a fronte della distribuzione dell'utile o di una riserva di utili, ovvero ridurrà il costo della partecipazione in caso di rimborso di riserve di capitale. <input type="checkbox"/> il valore normale del bene riduce il costo della partecipazione. Quest'ultimo viene contestualmente incrementato del reddito (plusvalenza) assoggettato ad imposta sostitutiva in capo alla società assegnante.
<p>RIFERIMENTO TERMPOTALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Entro il 30 settembre 2016 deve avvenire l'assegnazione/cessione agevolata
<p>LE CONDIZIONI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tutti i soci devono risultare iscritti nel libro dei soci alla data del 30 settembre 2015 (oppure devono essere iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015).

DA SAPERE

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA: IMPOSTA DI REGISTRO NON SEMPRE IN MISURA FISSA

di Paolo Parisi - tratto da "IPSOA - Il Quotidiano"

La legge di Stabilità per il 2016 ha previsto la possibilità per le società di assegnare in modo agevolato i beni ai soci a determinate condizioni. L'IVA, la cui applicazione sarà ordinaria, e le correlate altre imposte indirette, tra cui l'imposta di registro, non sempre consentono un facile calcolo degli importi dovuti utile a considerare perfezionato l'istituto agevolato. Diventa così importante quantificare in modo corretto le imposte dovute e gli adempimenti che devono essere posti in essere al fine di perfezionare l'assegnazione agevolata dei beni.

Al fine di perfezionare l'assegnazione agevolata dei beni, introdotta dalla legge di Stabilità 2016, diventa importante quantificare in modo corretto le imposte dovute e gli adempimenti che devono essere posti in essere ai fini dell'IVA e delle imposte indirette. La disciplina IVA sarà applicata **ordinariamente** vista la scelta legislativa della legge di Stabilità 2016 di non coinvolgere nelle agevolazioni in commento l'IVA, scelta dovuta a problemi d'incompatibilità con le direttive UE.

La norma che definisce il principio dell'**alternatività IVA-registro** è contenuta nell'art. 40 TUR. La norma stabilisce che:

- nel caso in cui gli atti siano soggetti a IVA, si applica l'imposta di registro in **misura fissa**.
- nel caso in cui in una certa operazione non trovi applicazione l'imposta sul valore aggiunto, trova di converso applicazione l'imposta di registro in **misura proporzionale**.

Secondo tale disposizione, le cessioni di beni e le prestazioni di servizi soggette ad IVA scontano, quindi, l'imposta di registro in misura fissa. Al contrario, le operazioni di cui sopra non soggette ad IVA scontano l'imposta di registro in misura proporzionale.

Con specifico riguardo alle cessioni immobiliari, l'art. 40, comma 1, TUR stabilisce che le operazioni indicate dall'art. 10, n. 8) e n. 8)-bis del decreto IVA non si considerano soggette ad IVA. Rientrano tra queste le cessioni di fabbricati abitativi.

Da un punto di vista pratico, le cessioni/assegnazioni di **fabbricati strumentali esenti** (ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter del decreto IVA) sono soggette ad imposta di registro in misura fissa,

mentre le **cessioni/assegnazioni di fabbricati abitativi esenti** (ai sensi dell'art. 10, n. 8-*bis*) sono soggetti a imposta di registro in misura **proporzionale**.

Nelle ipotesi in cui l'operazione agevolata debba essere assoggettata ad imposta di registro proporzionale, la legge di Stabilità 2016 ha previsto la **riduzione delle aliquote al 50%**.

ESEMPIO

Nel caso in cui venga assegnato/estromesso un **immobile a destinazione abitativa** e l'operazione sia stata fatturata esente IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8-*bis*, D.P.R. n. 633/1972 scatterà il principio di **alternatività IVA/registro**:

- le aliquote da applicare sulla base imponibile - del 9% (non prima casa) o del 2% (prima casa) - devono essere ridotte rispettivamente al 4,5% e all'1%
- le imposte ipo-catastali devono essere corrisposte nella misura di 50 euro cadauna.

ESEMPIO

Nel caso in cui venga assegnato/estromesso un **immobile strumentale** e l'operazione sia stata fatturata esente IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8-*ter*, D.P.R. n. 633/1972 non scatterà il principio di **alternatività IVA/registro**:

- l'imposta di registro sarà versata in misura fissa (200 euro)
- le imposte ipo-catastali dovranno essere corrisposte nella misura fissa di 200 euro cadauna.

Assegnazioni soggette alla disciplina dell'IVA

Non tutte le cessioni/assegnazioni sono esenti. Infatti, il regime naturale dell'esenzione trova due diverse deroghe fondamentali, relative alla casistica di seguito riportata:

- cessioni/assegnazioni soggette a **IVA obbligatoria**;
- cessioni/assegnazioni soggette a **IVA per opzione**.

Sono soggette a IVA obbligatoria le cessioni/assegnazioni effettuate dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice se l'operazione viene effettuata entro 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori; oltre il termine di 5 anni l'operazione è, invece, esente con la possibilità di optare per l'imponibilità.

Alle predette operazioni di assegnazione occorre aggiungere le operazioni riguardanti immobili acquisiti a monte senza detrazione dell'IVA nei seguenti casi:

- acquisto presso privati;
- acquisto indetraibile per forza di legge;
- acquisto anteriore al 1° gennaio 1973 (data in cui è stata introdotta in Italia l'IVA).

FATTISPECIE	NORMA (D.P.R. n. 633/1972)	
Acquisto immobile presso privati	art. 2, comma 2, n. 5 e n. 6	Operazione non soggetta all'imposta
Produzione d'immobile non ultimato	art. 2	Operazione soggetta a IVA obbligatoria (no reverse charge)
Acquisto di bene indetraibile	art. 10, comma 1, n. 27-quinquies	Operazione esente

ESEMPIO

Nel caso in cui venga assegnato/estromesso un **immobile a destinazione abitativa** acquistato da **privato** l'operazione deve essere considerata non rilevante ai fini della disciplina IVA (non cessione) e scatterà il principio di **alternatività IVA/registro**:

- le aliquote da applicare sulla base imponibile - del 9% (non prima casa) o del 2% (prima casa) - devono essere ridotte rispettivamente al 4,5% e all'1%
- le imposte ipo-catastali devono essere corrisposte nella misura di 50 euro cadauna.

ESEMPIO

Nel caso in cui venga assegnato/estromesso un **immobile strumentale acquistato 15 anni fa** e per il quale è stata detratta l'IVA e l'operazione venga fatturata esente IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, D.P.R. n. 633/1972 non scatterà il principio di **alternatività IVA/registro**:

- l'imposta di registro sarà versata in misura fissa (200 euro)
- le imposte ipo-catastali devono essere corrisposte nella misura fissa di 200 euro cadauna.

Qualora sullo stesso immobile siano state effettuate nel corso degli anni spese di manutenzione e ristrutturazione, deve essere operata l'eventuale **rettifica** della detrazione ai sensi dell'art. 19-*bis*, D.P.R. n. 633/1972.

Assegnazioni di immobili strumentali fuori campo IVA e registro proporzionale

In caso di **immobili strumentali** (categorie B, C, D, E e A/10) l'imposta di registro è sempre applicata in misura fissa (200 euro) e così pure le imposte ipo-catastali (200 euro l'una), salvo il caso dell'assegnazione dell'immobile acquisito da privati (e casi simili) o dell'acquisto con IVA interamente non detratta. In tali ipotesi, l'imposta di registro è **proporzionale** e deve applicarsi nella misura del 4% che, per effetto dell'agevolazione, viene ridotta al 2% (circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, che richiama l'art. 4, comma 1, lettera a, n. 2 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986), con le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro).

NOTIZIE DELLA SETTIMANA

FISCO

Precompilato: trasmissione delle spese

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i provvedimenti con le specifiche tecniche per la trasmissione telematica delle comunicazioni relative ai dati degli oneri deducibili e detraibili riguardanti la previdenza complementare, le spese sanitarie rimborsate, le spese funebri e le spese universitarie, da effettuare entro il 28 febbraio 2016, che saranno utilizzati ai fini della predisposizione del modello 730/2016 precompilato.

Agenzia delle Entrate, provv. 19 febbraio 2016, n. 27002; 27020, 27065, 27067

Restyling per la cartella di pagamento

L'Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo modello di cartella di pagamento e dei fogli avvertenza relativi ai ruoli emessi. Tra le modifiche si prevede l'introduzione di un'unica sezione per le molteplici modalità di pagamento degli importi a ruolo; i fogli non riportano più i riferimenti alla vecchia normativa che imponeva al contribuente di presentare, in via preliminare rispetto all'impugnazione, la presentazione di istanza di reclamo/mediazione.

Agenzia delle Entrate, provv. 19 febbraio 2016, n. 27036

Nuova causale Ente Nazionale Bilaterale Italiano

Per consentire il versamento dei contributi a favore dell'Ente Nazionale Bilaterale Italiano "ENBITAL" mediante modello F24, l'Agenzia delle Entrate ha istituito la causale contributo: EB16 - Ente Nazionale Bilaterale Italiano "ENBITAL"

Agenzia delle Entrate, ris. 18 febbraio 2016, n. 8/E

Operativo l'accordo FATCA con gli Stati Uniti

L'Agenzia delle Entrate e l'Internal Revenue Service (IRS), l'equivalente statunitense, hanno messo a disposizione il testo dell'accordo che definisce le **procedure** necessarie per rendere definitivamente operativo l'Accordo intergovernativo (IGA) firmato il 10 gennaio 2014 dai due Paesi. L'accordo tra IRS e Agenzia ha lo scopo di disciplinare le **modalità** tecniche dello scambio previsto dalla normativa FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act).

Agenzia delle Entrate, comunicato 18 febbraio 2016

IMU e TASI immobili in comodato

Circa l'agevolazione IMU e TASI per gli immobili concessi in comodato, il MEF conferma i chiarimenti già resi sul concetto di "immobile", da intendersi riferito ai soli immobili ad uso abitativo, e sulla registrazione del contratto - scritto o verbale - di comodato. Inoltre, precisa che per le pertinenze concesse in comodato unitamente all'immobile trova applicazione lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione principale, con riferimento esclusivamente alle pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

Min. Finanze, ris. 17 febbraio 2016, n. 1/DF

Dichiarazioni fiscali: conservazione presso terzi

L'Agenzia delle Entrate ha modificato ed integrato il decreto 31 luglio 1998 recante modalità tecniche di trasmissione telematica delle **dichiarazioni** e dei **contratti di locazione e di affitto** da sottoporre a registrazione, per quanto attiene alla possibilità di conservare presso terzi le dichiarazioni trasmesse telematicamente.

In particolare, l'utente può avvalersi di **oggetti esterni** per la **conservazione** delle dichiarazioni nonché della documentazione in formato elettronico riferita alle dichiarazioni stesse, nel rispetto delle regole (D.P.C.M. 3 dicembre 2013). In caso di conservazione presso oggetti esterni, le dichiarazioni contenenti dati sensibili devono essere sottoposte ad **operazione preventiva di cifratura** da parte dell'utente.

Agenzia delle Entrate, provv. 17 febbraio 2016, n. 25747

Dichiarativi 2016: specifiche tecniche

L'Agenzia delle Entrate ha approvato le **specifiche tecniche** per la trasmissione telematica dei dati contenuti nei **modelli UNICO (SC, SP, ENC), IRAP** e del **modello 730** per la dichiarazione dei redditi relativi al periodo d'imposta 2015. Pronte anche le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati rilevanti ai fini di studi di settore e parametri.

Agenzia delle Entrate, provv. 15 febbraio 2016, nn. 24660, 24662, 24666, 24669, 24671, 24672, 24675

Parma e Piacenza: adempimenti sospesi

Il MEF ha disposto la **sospensione - fino al 15 luglio 2016** - dei versamenti e degli adempimenti tributari nelle zone colpite dall'alluvione verificatasi tra il 13 e il 14 settembre 2015, che ha interessato i territori dei Comuni delle **province di Parma e Piacenza**. I sostituti di imposta sono comunque tenuti ad operare e versare le ritenute effettuate. Gli adempimenti e i versamenti sospesi devono essere effettuati entro il 15 luglio 2016 in un'unica soluzione.

Min. finanze, decreto 12 febbraio 2016 (G.U. 17 febbraio 2016, n. 39)

IVA agricola: nuove percentuali compensazione

Con effetto dal **1° gennaio 2016**, la legge di Stabilità 2016 ha disposto l'aumento delle percentuali di compensazione previste nell'ambito del regime speciale IVA per il settore agricolo. Sono innalzate al **10%** le percentuali di compensazione applicabili alle cessioni di latte fresco non concentrato né zuccherato e non condizionato per la vendita al minuto, esclusi yogurt e kephir, e altri tipi di latte fermentati o acidificati, nonché alle cessioni degli altri prodotti compresi nel n. 9) della tabella A, parte I, allegata al D.P.R. n. 633/1972, escluso il latte fresco non concentrato né zuccherato, destinato al consumo alimentare, sottoposto a pastorizzazione o ad altri trattamenti previsti da leggi sanitarie. Inoltre, per il **solo anno 2016**, viene innalzata a:

- **7,65%** la percentuale applicabile alle cessioni di animali vivi della specie bovina, compresi gli animali del genere bufalo,
- **7,95%** la percentuale relativa alle cessioni di animali vivi della specie suina.

Min. Finanze, decreto 26 gennaio 2016 (G.U. 17 febbraio 2016, n. 39)

LAVORO

Scelta del Fondo di integrazione salariale

Le aziende che rientrano nel campo di applicazione della normativa relativa al Fondo di integrazione salariale possono scegliere di accedere alle prestazioni previste dal Fondo oppure al contributo di solidarietà (D.L. 20 maggio 1993, n. 148, art. 5 convertito, nella legge 19 luglio 1993, n. 236), nei limiti temporali e finanziari previsti dalla normativa per i contratti di solidarietà.

Min. Lavoro, nota 18 febbraio 2016, n. 40/3763

Agente immobiliare: prova attitudinale

Il Ministero dello Sviluppo economico definisce le misure compensative al fine del riconoscimento della qualifica professionale di agente immobiliare e disciplina, in particolare, la prova attitudinale per lo svolgimento della professione, che si articola in una prova scritta, e in una prova orale.

Min. Sviluppo economico, decreto 12 febbraio 2016

IMPRESA

Garanzia Giovani e "aiuti de minimis"

L'incentivo oggetto della misura "Bonus Occupazione" può essere fruito nel rispetto delle previsioni sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti "de minimis", oppure oltre tali limiti solo nell'ipotesi in cui l'assunzione del giovane comporti un incremento occupazionale netto e al verificarsi di determinate condizioni, che, variano a seconda della fascia di età del giovane aderente al programma.

INPS, circ. 16 febbraio 2016, n. 32

Prestito vitalizio ipotecario: decreto attuativo

Con la pubblicazione in Gazzetta del decreto attuativo della Legge 2 aprile 2015, n. 44, il prestito vitalizio ipotecario è ora operativo. Con il prestito si può conferire la possibilità al proprietario di un immobile residenziale di convertire parte del valore dell'abitazione in liquidità, con cui soddisfare le proprie esigenze di consumo. Si prevede una differenziazione di importo finanziabile in relazione all'età. Per coloro che hanno 60 anni o poco più infatti l'importo del finanziamento non può superare il 15-20% del valore dell'immobile, mentre per i proprietari in età più avanzata si arriva fino al 50% del valore dell'abitazione. Deve essere offerta poi la possibilità di stipulare un prestito cointestato sia ai coniugi che ai conviventi more uxorio.

Min. finanze, decreto 22 dicembre 2015, n. 226 (G.U. 16 febbraio 2016, n.38)

AGENDA

Scadenze dal 25 febbraio al 10 marzo 2016

Avvertenza - Gli adempimenti in generale (compresi quelli aventi di natura fiscale e previdenziale, nonché quelli che comportano versamenti) che risultano scadenti in giorno festivo, ai sensi sia dell'art. 2963 c.c., sia dell'art. 6, comma 8, D.L. 330/1994 (convertito dalla L. 473/1994), sia, infine, dell'art. 18, D.Lgs. 241/1994, sono considerati tempestivi se posti in essere il primo giorno lavorativo successivo.

Per eventuali modifiche, proroghe o informazioni, le scadenze sono sempre aggiornate on line, sul Sito Ipsoa, clicca su [Scadenze](#).

DATA	OGGETTO	VERIFICA
	FEBBRAIO 2016	
Giovedì 25	Presentazione degli elenchi riepilogativi acquisti e cessioni intracomunitarie per operatori con obbligo mensile	
Domenica 28	Richiesta INPS regime agevolato nuovi minimi	
Lunedì 29	Adempimenti di fine mese	
	Certificazione utili corrisposti	
	Comunicazione annuale dati IVA	
	Comunicazione periodica intermediari finanziari	
	Consegna ai lavoratori dipendenti, pensionati e percettori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente delle certificazioni uniche (CU)	
	Consegna da parte dei sostituti d'imposta delle certificazioni per le ritenute d'acconto operate	
	Consegna delle certificazioni dei redditi diversi di natura finanziaria	
	Imposta di bollo assolta in modo virtuale	
	Presentazione degli elenchi Intra 12	
	Presentazione della dichiarazione Unico 2015 da parte delle società con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare	
	Termine presentazione denuncia contratti di affitto di fondi rustici	
	Trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi agli interessi passivi per contratti di mutuo	

	Trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti assicurativi e ai premi assicurativi	
	Trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contributi previdenziali	
	Trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi a spese per ristrutturazioni e risparmio energetico	
	Trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi a spese universitarie e spese funebri	
	Trasmissione telematica delle forniture di documenti fiscali	
	Versamento del secondo acconto ai fini IRES e IRAP	
	MARZO 2016	
Martedì 1	Ravvedimento entro 15 giorni relativo al versamento delle ritenute e dell'IVA mensile/trimestrale	
	Registrazione contratti di locazione e versamento dell'imposta di registro	
Lunedì 7	Assistenza fiscale: Comunicazione per la ricezione in via telematica dei dati relativi ai mod. 730-4 resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate	
	Trasmissione all'Agenzia delle entrate delle certificazioni da parte dei sostituti d'imposta	