

### CONTRATTI DI LOCAZIONE:

#### CLAUSOLA PER MANUTENZIONI

Riguardo alla stipula di **contratti di locazione** (abitativi e non), al fine di **prevenire** possibili **contenziosi** tra le parti, suggeriamo l'opportunità dell'inserimento di una clausola specifica per il sostenimento degli **oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria**. In particolare, per la ripartizione di tali oneri (tra locatore e conduttore), è possibile far riferimento agli **accordi** intervenuti tra le rappresentanze regionali dell'Emilia Romagna dell'ASPI, SUNIA, ANAI ed il Collegio dei Geometri, in data 27.2.1976, modificati il 5.6.1980.

#### PROROGA <CEDOLARE SECCA>: MANCATA COMUNICAZIONE

Per effetto dell'entrata in vigore della legge n. 225/2016, dal 3 dicembre scorso, la mancata **comunicazione della proroga** di un contratto d'affitto soggetto a **<cedolare secca>** non comporta più la revoca dell'opzione, a condizione che il locatore abbia correttamente **indicato i redditi** percepiti nel modello UNICO (o 730) ed abbia **versato l'imposta sostitutiva** prevista (con i codici tributo corretti). Per tale violazione è stata tuttavia introdotta la **sanzione di euro 50**, se la comunicazione tardiva avviene entro 30 giorni dalla scadenza, ed **euro 100**, se l'adempiimento avviene oltre tale termine. Le **stesse sanzioni** sono applicabili in caso di mancata comunicazione della **risoluzione del contratto**.

#### SCADENZA DEI TERMINI DI ACCERTAMENTO

Lo scorso 31.12.2016 (fatto salvo il caso del raddoppio dei termini per reati fiscali), è scaduto il termine di notifica degli avvisi di **accertamento** relativi al **2011** (qualora la relativa **dichiarazione** sia stata **presentata**, ancorché tardiva, ossia entro 90 giorni), ed al **2010**, qualora la dichiarazione non sia stata presentata. Si consideri tuttavia che, per la Corte Costituzionale (sentenza n. 28 del 23.1.2004), la **notifica** si perfeziona, nei confronti del notificante, al momento della **consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario** (art. 149, comma III, del Codice di procedura civile). Per i **contribuenti <virtuosi>** rispetto agli **<studi di settore>**, nei

cui confronti opera il regime <premiale> previsto dall'art. 10, commi da 9 a 13 del D.L. n. 201/2011, al 31.12.2016 è scaduto il termine di **accertamento 2012**.

#### NUOVI ADEMPIMENTI IVA PER IL 2017

Il D.L. 30.12.2016 n. 244 (decreto <Milleproroghe>) non ha apportato modifiche alle scadenze dei nuovi adempimenti IVA per il 2017, che quindi si intendono come di seguito confermati. Riguardo ai dati relativi alle **fatture emesse, ricevute e registrate, le bollette doganali e le note di variazione**, è prevista la **comunicazione congiunta** dei primi due trimestri 2017, entro il **25.7.2017**; i dati del **terzo trimestre**, per i suddetti documenti, saranno inviati entro il **30 novembre**, mentre quelli **dell'ultimo, entro il 28.2.2018** (non vi è distinzione tra contribuenti mensili e trimestrali). I soggetti IVA hanno la possibilità, **entro il 31.3.2017**, di optare per la **trasmissione telematica** dei dati (vincolante per 5 anni). I dati relativi alle **liquidazioni IVA**, sia per i contribuenti soggetti alle liquidazioni IVA mensili, sia per quelli trimestrali, saranno comunicati, quanto al **primo trimestre**, entro il **31.5.2017**, quanto al **secondo**, entro il **18.9.2017**, al **terzo**, entro il **30.11.2017**, ed al **quarto**, entro il **28.2.2018**. Riguardo allo **<spesometro>**, per le operazioni compiute nel **2016**, sono confermate le scadenze del **10.4.2017**, per i soggetti **mensili**, ed il **20.4.2017** per quelli **trimestrali**.

#### RIDOTTO IL TASSO DI INTERESSE LEGALE

Con il Decreto 7.12.2016, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha fissato la misura del **saggio degli interessi legali** (di cui all'art. 1284 del Codice civile) nella misura dello **0,1%** in ragione d'anno, con **decorrenza 1.1.2017**. Salvo specifiche deroghe contrattuali, il nuovo saggio legale è **applicabile** (dalla data di cui sopra) ai crediti (tra cui il deposito cauzionale nelle locazioni immobiliari) a **prescindere dalla data in cui sono sorti**. Sempre il Ministero dell'Economia, con il Decreto 23.12.2016 ha approvato i nuovi **coefficienti**, utilizzabili dall'**1.1.2017** per il calcolo del **valore dell'usufrutto e della nuda proprietà**, applicando il tasso

di interesse legale dello **0,1%**. La tabella è riportata nella circolare SEAC n. 2 del 3.1.2017. La nuova entità del tasso di interesse legale si riflette, tra le varie fattispecie, anche sul calcolo degli **interessi** da corrispondere in sede di **<ravvedimento operoso>** (art. 13 D. Lgs. n. 472/1997).

#### PERDITE DA FIDEIUSSIONE: INDEDUCIBILI

Una società, operante nel settore tessile, aveva **prestato garanzia fideiussoria** a favore di un gruppo imprenditoriale, rispetto al quale operava quale fornitore, al fine di rafforzare il proprio **partner strategico**, in situazione di pesante difficoltà finanziaria. La **società garantita** era poi dichiarata **fallita**, la garanzia veniva escussa, e la società garante deduceva fiscalmente, quale perdita su crediti, l'importo versato (art. 101, comma V, del TUIR). Ad un rilievo, sul punto, da parte dell'Agenzia delle entrate, la società garante presentava ricorso, che veniva rigettato, sia dalla Commissione Provinciale, sia da quella Regionale (della Lombardia, n. 6298/67/2016), con la motivazione che **<... la concessione della garanzia è estranea all'attività della società tessile>**, anche in considerazione che, nel caso di specie, la **previsione statutaria** di <operazioni finanziarie straordinarie> **necessitava di un legame con l'attività tipica**. Inoltre, secondo i giudici, la scelta di concedere una garanzia rilevante **non era giustificata da vantaggi attesi**, non fondati su documentati accordi commerciali, ma solamente di assicurazioni verbali di presumibili aumenti di fatturato, **senza garanzie** di successo dell'operazione, **né controgaranzie**.

#### IVA: NOTE DI VARIAZIONE PER LE PROCEDURE CONCORDI

La <Legge di bilancio 2017> (Legge 11.12.2016 n. 232), come già anticipato, ha **abrogato** la norma che consentiva di emettere le <note di variazione IVA> (art. 26 del D.P.R. n. 633/1972), fin dal **momento di apertura della procedura, per recuperare l'imposta** su crediti vantati nei confronti di soggetti sottoposti a **procedure concorsuali**/accordi di ristrutturazione dei debiti omologati/piani attestati pubblicati sul Registro delle Impre-

se. Tale recupero potrà quindi avvenire, come in precedenza, **solo alla conclusione della procedura**. La norma abrogata, di fatto, non è mai entrata in vigore (ciò sarebbe avvenuto l'1.1.2017).

#### NUOVA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Dal prossimo 23 gennaio la **dichiarazione di successione** potrà essere trasmessa **telematicamente**, attraverso i servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, con l'obiettivo di velocizzare le procedure. Con la novità introdotta, sarà possibile inoltre: - **eseguire** contestualmente le **vulture catastali**; - **calcolare** le **imposte ipotecarie, catastali ed i tributi speciali**; - **versare** le **sudette imposte** dovute in autotassazione, direttamente **online**, tramite l'**addebito sul conto corrente**. Il nuovo modello sarà utilizzabile con riferimento alle **successioni** aperte a decorrere **dal 3 ottobre 2006**. Per le successioni aperte anteriormente a tale data, nonché per le dichiarazioni integrative, sostitutive o modificative di una dichiarazione presentata col <vecchio> modello, deve essere seguita la procedura attualmente in corso ed adottato il modello tradizionale. **Fino al 31.12.2017** sarà comunque ancora **possibile** adottare, alternativamente, **il <vecchio> od il nuovo modello**.

#### IRAP: RILEVANTI LE COMPONENTI STRAORDINARIE

Già da diversi giorni è disponibile la bozza del **nuovo modello** di dichiarazione IRAP, che recepisce le **novità normative**, già applicabili con riferimento all'esercizio 2016. Oltre all'aumento della deduzione per i soggetti di minori dimensioni ed all'estensione ai **lavoratori stagionali della deduzione completa degli oneri di personale**, la novità più significativa è quella che recepisce la **soppressione dal bilancio UE delle componenti straordinarie**, prevedendone la loro classificazione tra le poste ordinarie e attribuendo (pare) alle stesse valenza anche fiscale. Ciò, in pratica, significa che **costi e ricavi straordinari**, riclassificabili nelle <macroclassi> <A> e <B> **concorreranno** alla base imponibile IRAP (non sono infatti presenti nel modello righe destinati a <neutralizzare> gli effetti delle compo-

nenti straordinarie). L'unica eccezione a tale principio, stando ai mezzi d'informazione, sarà probabilmente costituita dalle **plusvalenze e minusvalenze** realizzate in occasione di **cessione d'azienda**. Ovviamente, in conformità a quanto previsto dal nuovo principio OIC 21, tutti i proventi, ordinari o straordinari, negativi o positivi, derivanti dalla cessione di **partecipazioni immobilizzate** saranno collocati nel **gruppo <C>** del bilancio (restando, quindi, estranei alla base imponibile IRAP).

#### ATTIVITA' FINANZIARIE E COSTI DI <TRANSAZIONE>

In base ai nuovi principi contabili OIC 15-19, gli **oneri accessori ad un finanziamento** (onorari e commissioni corrisposti ad agenti, consulenti o mediatori, imposte ed oneri d'istruttoria sostenuti per la realizzazione dell'operazione) sono considerati a **tutti gli effetti oneri finanziari** e quindi imputati al conto economico, **non più a quote costanti**, ma unitamente ed in modo sostanzialmente analogo agli interessi passivi. A parte i riflessi ai fini **IRAP**, che comporteranno l'**indeducibilità di questi oneri** (considerati, appunto, **finanziari**), non è dato al momento sapere se la novità, introdotta dai nuovi principi contabili, sia applicabile anche ai fini IRPEF/IRES, sostituendo l'imputazione a quote costanti, dovendosi, in caso contrario, adottare il **<doppio binario>**.

#### ATTENZIONE AI LIMITI PER IL BILANCIO <ABBREVIATO>

E' opportuno che le società <in crescita> verifichino se hanno ancora diritto di redigere il **bilancio in forma <abbreviata>**. I parametri per usufruire di tale agevolazione non sono cambiati (per il 2016) e consistono nel **non aver superato, per due anni consecutivi, due** dei seguenti **tre parametri** (non necessariamente gli stessi): - totale **attivo** di stato patrimoniale euro **4,4 milioni** (somma delle classi A,B,C e D dell'attivo); - **ricavi** delle vendite e delle prestazioni euro **8,8 milioni** (A1 del conto economico, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi); - **n. 50 dipendenti** occupati in media durante l'esercizio (calcolando

la media giornaliera). Per le società di **nuova costituzione**, il superamento dei limiti dimensionali deve essere verificato nel **primo esercizio di attività**. In base al tenore letterale della norma, si ritiene **esclusa la necessità di ragguagliare** ad anno i valori di riferimento. Quindi una società, **costituita nel 2016**, potrebbe redigere il **bilancio in forma abbreviata** già a partire dal 2016, in caso di **mancato superamento di due parametri** nel medesimo esercizio.

MERCATO FINANZIARIO		
<b>EURIBOR</b>	<b>10/01/17</b>	<b>04/01/17</b>
3 mesi	-0,329	-0,324
6 mesi	-0,235	-0,227
1 anno	-0,091	-0,086
<b>CAMBI</b>	<b>10/01/17</b>	<b>04/01/17</b>
Euro - USD	1,0567	1,0437
Euro - yen	122,84	122,64
<b>SPREAD</b>	<b>10/01/17</b>	<b>04/01/17</b>
<i>Btp vs BUND 10 years</i>	162,3	159,2

#### Alcuni nostri servizi:

- RATING
- LEGGE N. 231/2001
- PATENT BOX
- CONSULENZA PATRIMONI FAMILIARI
- VALUTAZIONE "IMPAIRMENT TEST"
- NOMAD PER QUOTAZIONE A.I.M.
- ATTIVITA' FIDUCIARIA
- BILANCI CONSOLIDATI
- OBBLIGAZIONI PARTECIPATIVE E MINI BOND

#### Lingue estere:

- INGLESE
- FRANCESE
- SPAGNOLO

Questa pubblicazione riporta riflessioni, valutazioni e notizie su temi fiscali, economici e legali, inerenti l'attività di avvocato e commercialista. I vari argomenti sono affrontati e risolti su basi assolutamente generali, senza poter tenere conto delle specificità che ogni singolo caso concreto inevitabilmente presenta. Le informazioni qui riportate non intendono pertanto offrire alcuna indicazione immediatamente applicabile, né in alcun modo sostituire il rapporto professionista-cliente. Per queste ragioni, in relazione ad ogni caso concreto, si raccomanda di chiedere parere al proprio professionista di riferimento, prima di mettere in pratica qualsiasi indicazione qui pubblicata.