

LOCAZIONI: CONTRATTI SENZA FORMA SCRITTA

La Cassazione a <Sezioni unite> (sentenze n. 18213 e n. 18214, entrambe del 17.9.2015) ha fissato due importanti principi, a proposito della locazione di beni immobili. Qualora ci si trovi in presenza di un contratto di locazione non in forma scritta, e che, per legge, sarebbe quindi formalmente nullo, se sia stato il locatore ad aver preteso il rapporto solo verbale, e quindi il conduttore abbia subito questa situazione, quest'ultimo potrà chiedere che la locazione sia ricondotta a condizioni conformi ai canoni <concordati>. La seconda sentenza considera invece il caso in cui il contratto sia stato stipulato per iscritto, ma a latere sia stato pattuito tra le parti il pagamento di una somma supplementare (ai fini di evasione fiscale); la Corte conclude per la nullità della <controdi chiarazione> in aumento del canone, ovviamente vietata dalla legge. Il conduttore può così riottenere tutte le somme <supplementari> versate, a nulla rilevando l'eventuale tardiva registrazione della <controdi chiarazione>.

LIQUIDAZIONE: NOTE SU BILANCIO FINALE E PIANO DI RIPARTO

Il bilancio finale di liquidazione si compone di due parti distinte: il bilancio finale <in senso proprio> ed il piano di riparto. Il primo deve essere accompagnato dalle relazioni del Collegio Sindacale e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti. I principi contabili (OIC 5) raccomandano anche la redazione della Relazione sulla gestione, riferita al periodo della liquidazione nel suo complesso. Lo Stato patrimoniale del bilancio finale può riportare, non solo il denaro, ma anche eventuali beni da attribuire ai soci, come crediti (anche tributari) o immobili. Nel passivo, il patrimonio netto di liquidazione comprende le seguenti voci: - capitale sociale e riserve; - rettifiche di liquidazione; - acconti già assegnati ai soci nel corso della liquidazione; - utili e perdite di liquidazione dei precedenti esercizi; - utili e perdite dell'ultimo periodo di liquidazione. Il bilancio finale può anche evidenziare debiti (es., verso liquidatori, tributari per IVA,

ritenute, ecc.); in questo caso, una parte dell'attivo, evidenziata in modo separato, sarà destinata al pagamento di questi debiti. Il Conto economico del bilancio finale è riferito al solo periodo che intercorre tra l'inizio dell'esercizio e la conclusione delle operazioni di liquidazione, ma il citato OIC 5 prevede che sia redatto un Conto economico che copra l'intera fase della procedura, svolgendo una funzione informativa essenziale. Il piano di riparto è contenuto nella Nota integrativa, ed evidenzia l'attivo netto residuo spettante a ciascun socio, con l'indicazione specifica dei criteri di ripartizione di eventuali attività non liquide e debiti. Riguardo agli aspetti procedurali, è opinione condivisa che non sussistano obblighi di approvazione assembleare del bilancio finale, per cui lo stesso può essere sottoscritto in via disgiunta dai soci, con obbligo però di iscrizione presso il Registro delle Imprese.

INVIO DICHIARAZIONI: SANZIONI PER GLI INTERMEDIARI

E' opportuno ricordare che, se l'intermediario riceve in ritardo l'incarico di invio della dichiarazione (quindi, dopo il 30 settembre), non è sanzionabile se la trasmette entro 30 giorni (dall'incarico); è quindi fondamentale indicare sul frontespizio della dichiarazione la data esatta di ricevimento dell'incarico. Nel caso di invio tardivo cumulativo, da parte dell'intermediario (di più dichiarazioni in diversi giorni, o di più dichiarazioni contenute in un unico file), sarà comunque applicabile una sola sanzione, che si determina aumentando da un quarto al doppio quella prevista per la violazione più grave (da euro 516 a 5.164). La Cassazione, nelle più recenti sentenze, ha infatti giudicato applicabile, nei casi citati, l'art. 12 del D.Lgs. n. 472/1997.

NOVITA' PER LE PERDITE SU CREDITI

Il decreto legislativo <sulla crescita e sulle internazionalizzazioni> (n. 147/2015), già pubblicato sulla G.U., che si applicherà, sul punto, dall'esercizio 2015, introduce apprezzabili semplificazioni in materia di deduzione fiscale delle perdite su crediti. Tra esse: - possibilità di dedurre la perdita, se il debitore estero è

assoggettato a procedura concorsuale equivalente a quelle nazionali (purché si tratti di Stati con i quali vi sia un adeguato scambio d'informazioni); - possibilità di dedurre la perdita fiscale nell'esercizio in cui è rilevata in bilancio, anche se gli elementi <certi e precisi> si siano concretizzati, o l'inizio della procedura concorsuale sia avvenuta, in esercizi precedenti (purché la rilevazione in bilancio sia corretta in base ai principi contabili; non è possibile <sforare> nel caso in cui vi sia una cessione del credito, la sua prescrizione o la stipula di un accordo a saldo e stralcio); - nel caso di crediti di modesta entità (fino a 2.500 euro, per le imprese di piccole/medie dimensioni), il termine di 6 mesi dalla scadenza è da considerare unicamente il momento <a partire dal quale> la perdita può essere fiscalmente dedotta e l'effettiva deduzione si ha solamente nell'esercizio in cui è imputata a conto economico.

COMUNICAZIONE DEI FINANZIAMENTI SOCI PER IL 2014

Per le società e imprese con esercizio coincidente con l'anno solare, il prossimo 30 ottobre scadrà il termine per comunicare all'Agenzia delle Entrate i finanziamenti/capitalizzazioni concessi nell'anno 2014 dai soci/familiari a favore della società/impresa individuale, per un importo complessivo, per ciascuna tipologia di apporto, pari o superiore a 3.600 euro. Sono esonerati dall'adempimento le imprese in contabilità semplificata, qualora non dispongano di un c/c dedicato all'attività. La comunicazione non va presentata per i finanziamenti/capitalizzazioni effettuati da: - soci persone giuridiche; - familiari dei soci; - titolare dell'impresa familiare/individuale. Non devono essere parimenti comunicate le seguenti operazioni: - finanziamenti/capitalizzazioni i cui dati sono già in possesso dell'Amministrazione finanziaria (es., finanziamenti/capitalizzazioni effettuate per atto pubblico o scrittura privata autenticata); - capitalizzazioni che non configurano un reale apporto di denaro (es., aumento di capitale sociale a titolo gratuito, sottoscrizione dell'aumento di capitale non ancora versato, passaggio di riserve a capitale sociale); - finanziamenti a seguito di rinuncia da parte del soggetto conce-

dente, quando tale rinuncia non comporti un esborso di denaro (es., rinuncia nel 2014 di un credito concesso nel 2013). Anche se le norme non prevedono, in caso di omessa/tardiva/incompleta/inesatta comunicazione, una specifica sanzione, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che in tali casi si applichi la pena pecuniaria da 206 a 5.164 euro (art. 13, comma II, del D.P.R. n. 605/1973), ridotta alla metà in caso di comunicazione incompleta o inesatta. E' naturalmente previsto anche il <ravvedimento operoso>, col pagamento da 1/9 ad 1/5 della sanzione minima, a seconda di quando avvenga la <regolarizzazione>. Nel modello F24, il codice tributo è <8911>.

NUOVO ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Tre decreti ministeriali, datati 26.6.2015, introducono novità in materia di prestazioni energetiche degli edifici. Col primo è aggiornata la metodologia di calcolo, nonché le prescrizioni ed i requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici e quelli ristrutturati. Col secondo e terzo decreto sono previste le caratteristiche dei nuovi schemi di relazione ed il nuovo modello di Attestazione di Prestazione energetica, che dovranno essere osservati a partire dall'1.10.2015. Come noto, il proprietario di un immobile è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica nel caso di vendita, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari. L'attestazione ha una durata di 10 anni, quindi chi già la possiede non la deve rifare, a meno che l'immobile sia stato sottoposto, dopo la redazione del documento, ad un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione tale da averne modificato la <prestazione energetica>. In questo caso, terminati i lavori, l'attestato non ha più validità, e se l'unità immobiliare è ceduta in affitto o venduta, deve essere rifatto.

SCRITTURE CONTABILI DIGITALI: COMUNICAZIONE

Secondo l'Agenzia delle Entrate (risoluzione n. 81 del 25.9.2015), qualora siano affidate a terzi le incombenze connesse alla fatturazione elettronica, non vi è l'obbligo di darne comunicazione (tra-

mite i modelli AA9/12 o AA7/10); ciò a condizione che, in caso di accesso, i verificatori siano messi in condizione di visionare ed acquisire direttamente, presso la sede del contribuente, oppure del <depositario> delle scritture contabili (risultante nell'anagrafica dell'Agenzia), la documentazione fiscale, ivi compresa quella che garantisce l'autenticità e l'integrità delle fatture elettroniche, al fine di verificarne la corretta conservazione.

PENALE SOCIETARIO: FATTI RILEVANTI

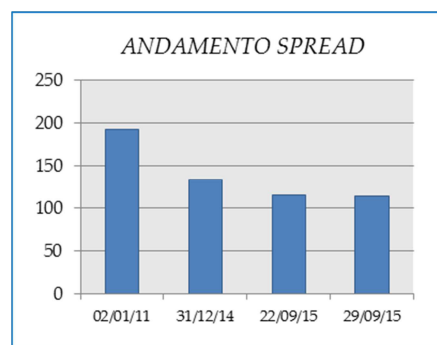
Le nuove fattispecie penali, per le società non quotate, introdotte con la Legge n. 69/2015, presentano diversi aspetti controversi. In particolare, è prevista la reclusione da 1 a 5 anni per: - l'esposizione di fatti materiali <rilevanti> non rispondenti al vero; - l'omissione di fatti materiali rilevanti, la cui comunicazione è imposta dalla legge sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria della società (o del gruppo al quale la società appartiene), in modo <concretamente idoneo> ad indurre altri in errore. Riguardo alla prima fattispecie, la Cassazione ha già avuto modo di pronunciarsi (sentenza n. 33774/2015), giudicando <rilevante> l'iscrizione tra i crediti di una fattura <fittizia> di 200 mila euro a fronte di crediti complessivi per circa 37 milioni di euro. Non sono, al momento, conosciuti commenti e valutazioni relativamente alla definizione di <concretamente idoneo>. Per entrambe le previsioni normative citate, mancando riferimenti quantitativi, sarà decisiva la discrezionalità del giudice.

OMESSA DICHIARAZIONE: SCONTI ENTRO UN ANNO

Tra le novità introdotte dalla riforma delle sanzioni amministrative (in corso di pubblicazione sulla G.U., con efficacia dall'1.1.2017), merita una particolare menzione lo <sconto> ottenibile presentando tardivamente la dichiarazione dei redditi ed IVA, oltre 90 giorni, ma entro l'anno successivo dalla scadenza del termine (sempreché, nel frattempo, non sia intervenuta un'attività di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria). Qualora il contribuente provveda all'adempiimento nel lasso di tempo di cui

sopra, la sanzione-base (dal 120 al 240% delle imposte dovute) è ridotta alla metà (dal 60 al 120%, minimo 200 euro). Se non risultano imposte dovute, la sanzione, attualmente prevista da 258 a 1.032 euro (2.065 per l'IVA), scenderà da 150 a 500 euro (1.000 euro, per l'IVA), dal 2017. Non vi sono novità per la dichiarazione presentata nei 90 giorni successivi alla scadenza del termine: possibilità di <ravvedimento>, pagando 250 euro, e sconti progressivi per il pagamento delle imposte (D. Lgs. n. 472/1997).

MERCATO FINANZIARIO		
EURIBOR	29/09/15	22/09/15
3 mesi	-0,042	-0,04
6 mesi	0,029	0,034
1 anno	0,145	0,152
CAMBI	29/09/15	22/09/15
Euro - USD	1,120	1,116
Euro - yen	134,38	133,75
SPREAD	29/09/15	22/09/15
(> Germania)	114	115



Alcuni nostri servizi:

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

Lingue estere:

- INGLESE
- FRANCESE
- ARABO
- SPAGNOLO