

Studio Baldi News

Notiziario settimanale

Venerdì 18 dicembre 2015 Numero 41/2015

IL PUNTO SULL'A.P.E.

Nonostante siano in corso da diverso tempo obblighi connessi all'Attestato di Prestazione Energetica, permanendo diverse incertezze, è opportuno riepilogarne i contenuti. Dalla normativa corrente desumiamo tre distinti obblighi: - il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; - l'obbligo dichiarativo o informativo, di natura contrattuale, concernente l'inserimento di una clausola nella quale il conduttore afferma di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva di APE, relativa alla prestazione energetica degli edifici. Tale obbligo riguarda i contratti di trasferimento a titolo oneroso (non gli atti gratuiti) ed i nuovi contratti di locazione immobiliare, ma solo se soggetti a registrazione; - l'obbligo di allegazione opera solo per i contratti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso e per i contratti di locazione di interi edifici (anche ad uso commerciale/industriale), e non per i contratti di locazione di singole unità immobiliari (facenti parte di un condominio), neppure se soggetti a registrazione. Non vi è l'obbligo di consegna e di informativa per i contratti che non possono considerarsi nuove locazioni (proroghe, rinnovi, cessioni di contratto, subentri ex art. 2558 del Codice Civile, o reiterazioni di un precedente rapporto di locazione).

RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE ABITATIVO: DETRAZIONE IVA

Interessante sentenza della Cassazione (n. 21965 del 28.10.2015) che, confermando un orientamento ormai consolidato, consente la detrazione dell'IVA versata per ristrutturare un immobile ad uso abitativo, destinato però all'esercizio di un'attività d'impresa soggetta ad IVA. Nel caso specifico, si è trattato di attività di agriturismo, ma il principio può valere anche in altri casi (alberghi, affittacamere, locazione di case per vacanze, residence, ristoranti, pizzerie e infrastrutture a carattere ricreativo in genere). La detraibilità dell'imposta è fondata sul principio dell'inerenza, previsto dall'art. 19, comma I, del D.P.R. n. 633/1972. Ve-

dere in proposito anche le sentenze della Cassazione nn. 3454, 3455 e 3458 del 14.2.2014 e la n. 8628 del 29.4.2015.

AGENTI: INDENNITA' MERITOCRATICA REVISIONATA

Per effetto del rinnovo dell'accordo economico collettivo del settore <industria> del 30.7.2014, sono cambiati i criteri di calcolo dell'indennità meritocratica, da riconoscere agli agenti al termine del mandato. Tale indennità, il cui importo si ottiene con un'elaborazione piuttosto complessa, spetta solo qualora l'agente abbia apportato un sensibile incremento della clientela e/o del giro d'affari, in modo tale da procurare al preponente, anche dopo la cessazione del rapporto, sostanziali vantaggi. L'ambito di applicazione temporale della nuova disciplina, è il seguente: - per i rapporti iniziati prima dell'1.1.2014, sarà efficace sulle provvigioni maturate a partire dall'1.1.2016, a condizione che il rapporto si prolunga almeno fino al 31.3.2017; - i rapporti iniziati prima dell'1.1.2014 e terminati prima del 31.3.2017 saranno regolati interamente dai vecchi accordi; - per i rapporti iniziati a partire dall'1.1.2014 e cessati successivamente al 30.7.2014, si applicheranno, comunque, le nuove regole. L'indennità meritocratica, come previsto dall'art. 1751 del Codice Civile, risente anche dell'entità del FIRR e dell'indennità suppletiva di clientela.

CONTROLLI DELLA GUARDIA DI FINANZA PER IL 2016

I mezzi d'informazione hanno reso noto alcune indicazioni contenute nella direttiva del Comando generale della Guardia di Finanza del 10 dicembre scorso, in merito alla programmazione operativa per il 2016. Oltre alla consueta generale attività di verifica sull'assolvimento delle imposte dirette ed indirette, l'attenzione dei militi si concentrerà di preferenza nell'individuazione ed il contrasto dei seguenti illeciti: evasione immobiliare, affitti <in nero>, violazioni alle norme sulla fiscalità internazionale, sommerso di azienda, sommerso da lavoro, giochi illegali, scommesse illegali, frodi doganali, indebite compensazioni di crediti d'imposta, evasione fiscale e riciclaggio da parte di soggetti con divario consi-

stente tra redditi dichiarati e tenore di vita/beni posseduti. Anche le imprese in perdita sistematica avranno maggiori probabilità di verifica. Una consistente parte delle <forze> a disposizione dei Comandi dell'Emilia Romagna e del Lazio saranno però assorbite, rispettivamente, da verifiche bancarie su istituti di San Marino e per la vigilanza al Giubileo.

IMPOSTA DI SUCCESSIONE: ULTIMO BILANCIO D'ESERCIZIO

Ai fini della determinazione della base imponibile, per il calcolo dell'imposta di successione, le quote societarie concorrono in proporzione al patrimonio netto contabile della partecipata. Secondo la valutazione della Cassazione (sentenza n. 25007 dell'11.12.2015), il rendiconto da assumere per il calcolo deve necessariamente coincidere con l'ultimo bilancio d'esercizio approvato, e non un bilancio infrannuale, anche se più recente.

CONTENZIOSO TRIBUTARIO: SPESE DI LITE ADEGUATE

Importante principio sancito dalla Cassazione (sentenza n. 16953 del 19.8.2015), riguardo alle spese di lite da liquidare alla parte vittoriosa. Contrariamente a quanto si verifica con poche eccezioni, e cioè, che il rimborso delle spese è <irrisorio e praticamente figurativo>, la Cassazione afferma che esso deve sostanzialmente corrispondere con l'onorario che, la parte vittoriosa, dovrà corrispondere al proprio difensore, che a sua volta sarà <in linea> col valore della pratica.

SOCIETA' DI PERSONE: MODIFICHE ENTRO IL 31.12

E' consigliabile verificare se, per l'esercizio 2016, sia necessario od opportuno modificare le quote di partecipazione agli utili delle società di persone e delle <imprese familiari>. Come noto, tali variazioni, perché siano efficaci dall'esercizio 2016, devono necessariamente avvenire, per atto pubblico, entro il 31 dicembre dell'anno corrente. Nelle <imprese familiari>, il reddito attribuibile ai collaboratori non può, complessivamente, superare il 49% del totale. Possono partecipare a tale istituto il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Solo nel caso di nuova im-

presa, costituita nella forma di impresa familiare, gli effetti fiscali si producono a decorrere dallo stesso periodo d'imposta, e quindi l'imputazione fiscale della quota al collaboratore avverrà nell'anno di costituzione.

ABUSO DEL DIRITTO: FUSIONE CON NEO SOCIETÀ'

Di notevole <apertura> è il principio sancito dalla Commissione Tributaria di II grado di Bolzano (sentenza n. 88/2 del 16.7.2015), riguardo alla liceità di applicare, o meno, da parte dell'Agenzia delle Entrate, il <test di vitalità> (media dei ricavi e spese per lavoro dipendente, dei due esercizi precedenti), in ipotesi di fusione (art. 172, comma VII, del TUIR). Nel caso di specie, l'Agenzia aveva negato la recuperabilità di perdite fiscali, subite da una società costituita da 13 mesi, poi <incorporata>. Per l'Amministrazione finanziaria, il <test di vitalità> costituiva un ostacolo insormontabile al recupero delle perdite da parte della società incorporante; per la Commissione, invece, il mancato superamento del <test> non può costituire, di per sé, presunzione di elusività, che deve, eventualmente, essere ricercata e verificata in <altri fattori di vitalità> e nella presenza, o meno, di <sostanza economica> nell'operazione (pur in assenza di <interpello>).

ACQUISTO DI CREDITO DA TERZI

Qualora, per qualsiasi ragione, si acquisti un credito da terzi, indipendentemente che l'iscrizione in bilancio avvenga nell'attivo immobilizzato o circolante, qualora il costo sostenuto sia inferiore al <nominale>, l'iscrizione deve avvenire al corrispettivo d'acquisto. Fermo restando che il cessionario dovrà rettificare il valore di iscrizione del credito, per tener conto di eventuali perdite previste per inesigibilità, il corrispettivo versato coinciderà col valore fiscalmente riconosciuto del credito, ai fini delle successive vicende reddituali, quali l'incasso o l'eventuale ulteriore cessione (Agenzia delle Entrate, circolare n. 26 dell'1.8.2013).

S.R.L.: LIMITI PER L'ORGANO DI CONTROLLO

Per le S.r.l. che, in questi anni, sono <cresciute>, è opportuno verificare l'eventuale superamento dei limiti dimensio-

nali, che comportano l'adozione dell'organo di controllo. I parametri, superando 2 dei quali, per 2 esercizi consecutivi, scatta l'obbligo di cui sopra, sono i seguenti: - totale attivo patrimoniale 4,4 milioni di euro; - ricavi delle vendite e delle prestazioni 8,8 milioni di euro; - presenza media di dipendenti n. 50. Gli stessi parametri valgono anche per l'obbligo della redazione della Nota integrativa in forma estesa e della Relazione sulla gestione. Indipendentemente dai parametri di cui sopra, l'onere di istituire l'organo di controllo ricorre ugualmente nel caso la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato o controlli una società obbligata alla revisione legale dei conti. Come noto, a partire dal 25.6.2014, per effetto dell'art. 20, comma VIII, del D.L. n. 91/2014, l'entità del capitale sociale è irrilevante ai fini dell'obbligo in parola.

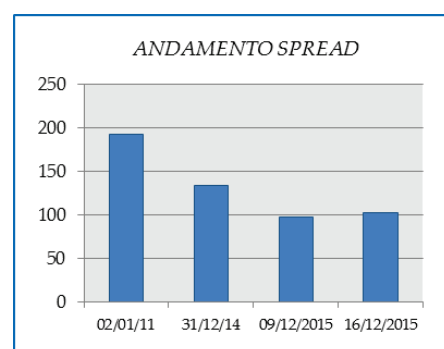
ACCONTO IVA 2015: LIQUIDAZIONE <ATIPICA>

Per il calcolo dell'acconto IVA 2015, in scadenza il prossimo 28 dicembre, è possibile utilizzare il metodo <alternativo> allo <storico> ed al <previsionale>, consistente nella liquidazione delle operazioni effettuate nel periodo 1.12 - 20.12.2015 (per i contribuenti mensili). A tal fine sono opportune alcune precisazioni: - oltre alle operazioni effettuate e registrate nel periodo di tempo di cui sopra, devono essere considerate le operazioni compiute in tale <intervallo> (attenzione al <momento impositivo>!), ma fatturate e/o registrate successivamente al 20.12 (specie, fatture <differite>); - devono essere comprese le fatture di acconto, anche se non incassate, e non ancora registrate; - non devono essere inserite le fatture (<differite>), registrate nel periodo, che però hanno già concorso alla liquidazione del mese precedente (perché relative ad operazioni compiute in novembre); - va conteggiato il saldo a credito del mese di novembre precedente (o a debito, inferiore a 25,82 euro, e non pagato); - l'importo a debito ottenuto dal conteggio deve essere versato interamente (non limitatamente all'88%); - per dimostrare la correttezza del calcolo, è opportuno lasciare <traccia> della liqui-

dazione effettuata, riportando la stessa sul registro delle fatture emesse. Per i contribuenti <trimestrali>, il periodo di osservazione è 1.10 - 20.12.2015.

BUON NATALE E SERENO 2016 ARRIVEDERCI AL PROSSIMO 8 GENNAIO

MERCATO FINANZIARIO		
EURIBOR	16/12/15	09/12/15
3 mesi	0,06	-0,12
6 mesi	-0,042	-0,034
1 anno	0,06	0,067
CAMBI	16/12/15	09/12/15
Euro - USD	1,0933	1,0941
Euro - yen	133,18	134,04
SPREAD	16/12/15	09/12/15
(> Germania)	102	97



Alcuni nostri servizi:

- RATING by Moody's
- LEGGE N. 231/2001
- PATENT BOX
- 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