

# Studio Baldi News

Notiziario settimanale

Venerdì 8 maggio 2015 Numero 15/2015

## **NUOVA MORATORIA PER I FINANZIAMENTI BANCARI**

La previsione normativa di una nuova moratoria dei finanziamenti (art. 1, comma 246, Legge n. 190/2014) ha trovato attuazione il 31.3.2015, con un accordo tra ABI e le Associazioni rappresentative del mondo imprenditoriale. Le iniziative previste, per favorire finanziariamente le piccole-medie imprese, operanti sul territorio nazionale, agiscono su tre direttrici: - sospensione ed allungamento dei finanziamenti; - finanziamento dei progetti d'investimento delle imprese e rafforzamento della struttura patrimoniale; - smobilizzo dei crediti vantati nei confronti della pubblica amministrazione. Riguardo al primo punto, le banche concedono alle imprese: - di sospendere per 12 mesi il pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti a medio-lungo termine; - di sospendere per 12 o 6 mesi il pagamento della quota capitale implicita nei canoni di leasing, rispettivamente, immobiliari e mobiliari; - di allungare la durata residua del piano di ammortamento, fino al 100%, con un massimo di 3 anni, per i mutui chirografari, e di 4, per quelli ipotecari; - di allungare a 270 giorni le scadenze del credito a breve termine. A fronte del protrarsi della durata dei finanziamenti, la banca valuterà l'eventuale variazione del tasso, entro limiti previsti, o, in alternativa, acquisire nuove garanzie. Non vi saranno modifiche di tasso qualora, entro 12 mesi dalla moratoria, l'impresa richiedente avvii processi di rafforzamento patrimoniale (con apporti di soci o di terzi) o di aggregazione, in qualsiasi forma, con lo stesso obiettivo. Si consideri che l'adesione della banca, all'iniziativa, è, in ogni caso, volontaria.

## **RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI LOCATI**

E' nota (purtroppo) la posizione dell'Amministrazione finanziaria, riguardo al (non) diritto alla detrazione 55% (ora 65%) per gli immobili locati a terzi, posseduti da imprese (imprenditori individuali e società), per i quali il proprietario ha sostenuto oneri di riqualificazione energetica. L'inafausta interpretazione è stata espressa nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 340 dell'1.8.2008.

Tuttavia, è noto un differente orientamento dall'Associazione italiana dei dottori commercialisti (norma di comportamento n. 184/2012), che riferendosi al contenuto letterale della legge, conclude che esclusivamente nel caso di locazione finanziaria, è prevista l'agevolazione in favore del solo conduttore (soggetto utilizzatore). Anche in giurisprudenza si va formando una linea interpretativa favorevole al contribuente/locatore: segnaliamo in particolare le sentenze più recenti, emesse dalle Commissioni Tributarie Provinciali di Varese e Treviso (rispettivamente, n. 94 del 21.6.2013 e n. 380 del 19.5.2014).

## **REDDITI PROFESSIONALI 2014**

Si tenga conto, nella quantificazione dei compensi professionali, da dichiarare in UNICO 2015, relativi all'esercizio 2014, di inserire solamente quelli per i quali il professionista ha avuto la materiale disponibilità nel 2014. Se, ad esempio, il cliente ha pagato con bonifico in data 2.1.2015, ma con valuta per il beneficiario 31.12.2014, tale compenso è da considerare tra gli emolumenti 2015 (da inserire in UNICO 2016). Si tenga conto inoltre, riguardo alle prestazioni alberghiere e alle somministrazioni di alimenti e bevande, acquistate direttamente dal committente, che esse non costituiscono emolumento in natura per il professionista solo dal periodo d'imposta 2015. Se ciò si è verificato nel 2014, il professionista che ha usufruito del servizio (pagato dal committente) deve indicarne il corrispettivo tra i componenti positivi della dichiarazione dei redditi (UNICO 2015).

## **<SOCIETA' DI COMODO> PRESTITI ALLE PARTECIPATE**

Come noto, dal calcolo delle società <non operative> è possibile escludere le partecipazioni in società che sono considerate <operative>, perché realizzano componenti positivi superiori ai parametri, oppure presentano una <causa di esclusione> (cioè, sono considerate <non di comodo>). Ciò è stabilito dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 14.2.2008. In risposta ad un recente interpello, la Direzione Regionale delle Entrate della Lombardia (n. 904-1007/14) ha esteso il beneficio (dell'esclusione dal

calcolo) anche ai prestiti, nel caso di specie, fruttiferi, concessi a tale tipologia di società, in virtù della stretta correlazione (del prestito) con la partecipazione posseduta. A maggior ragione pare sostenibile l'irrelevanza, ai fini in parola, anche di eventuali prestiti infruttiferi. Altro aspetto interessante che si coglie dalla risposta all'interpello, è che la società partecipata era <non residente>. In pratica, riguardo alla valutazione di <operatività>, non vi sarebbero distinzioni tra partecipazioni in società residenti e non.

## **NOTA INTEGRATIVA <XBRL> E TRADIZIONALE**

L'obbligo di adozione della nuova <tasonomia integrata XBRL>, per il deposito dei bilanci al 31.12.2014 nel Registro imprese, pone il problema se sottoporre all'approvazione dell'assemblea la Nota integrativa <tradizionale> o quella redatta secondo il nuovo schema. Problema di non poco conto è che la nuova versione soddisfa esclusivamente i precetti del Codice Civile, mentre, come sappiamo, i bilanci delle società di capitali devono uniformarsi anche ai Principi contabili OIC. Ciò significa, ad esempio, che la Nota integrativa redatta coi nuovi canoni non prevede le tabelle, né del rendiconto finanziario, né dell'informativa sui leasing finanziari. Quindi, il formato <XBRL> corre il serio rischio di fornire un'informazione carente, mentre quello tradizionale non sarebbe conforme a quello depositato al Registro Imprese. Il problema resta aperto e la soluzione <meno peggiore> pare essere quella di inserire tabelle e informazioni previste dai principi contabili nella parte <descrittiva> della versione <XBRL>; l'estetica ne risulterà certamente compromessa, ma non la sostanza. Ovviamente, in attesa che sia suggerita dagli organi competenti una soluzione più funzionale.

## **OIC 16: ATTENZIONE AGLI AMMORTAMENTI**

Tra le novità introdotte dai Principi contabili revisionati, riguardo agli ammortamenti degli immobilizzi materiali (OIC 16), è previsto che non possa essere sottoposto ad ammortamento un cespite, se il suo valore contabile è inferiore <al presumibile valore residuo al termine del periodo di vita utile>. Ciò può verificar-

si, a volte in modo evidente, nelle società immobiliari, specie in presenza di fabbricati di <vecchia data> (non rivalutati) o riscattati al termine di un contratto di locazione finanziaria. Qualora l'assemblea e gli amministratori concordino, comunque, nel procedere con l'ammortamento, non dovrebbero sussistere particolari problemi, ma in presenza di soci dissenzienti, il bilancio potrebbe essere impugnato. In questo caso si consiglia di monitorare il valore degli immobili, procurandosi una stima idonea.

#### INTERESSI OBBLIGAZIONARI: NOVITA' IN ARRIVO

Nello schema di decreto legislativo sull'internazionalizzazione delle imprese, approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 21 aprile, troviamo, tra le tante, una norma attesa da lungo tempo da società e risparmiatori. Si tratta dell'eliminazione del limite massimo di fruttuosità degli interessi relativi ai prestiti obbligazionari, perché sia consentita la loro deducibilità <fiscale> (ROL a parte). Tale limite (tasso ufficiale di riferimento, maggiorato di 2/3, per le società non quotate nei mercati regolamentati), era stato introdotto dall'art. 3, comma 115, Legge n. 549/1995. Si consideri che attualmente il tasso, così determinato, è pari allo 0,25%. Con tutta probabilità il provvedimento avrà efficacia dal 2016.

#### PIU' BASSI GLI INTERESSI DI MORA

Col provvedimento n. 59743 del 30.4.2015, l'Agenzia delle Entrate ha fissato nel 4,88% il tasso annuo degli interessi di mora, applicabili dal prossimo 15 maggio (fino a tale data, sono del 5,14%). Tali interessi maturano sulle somme iscritte a ruolo (escluse sanzioni tributarie ed interessi) dal 60° giorno successivo alla notifica della cartella, e fino alla data del pagamento.

#### COSTI DELLA SOCIETA' PRIMA DELL'ISCRIZIONE

I costi sostenuti dalla società dopo la sua costituzione, ma prima dell'iscrizione al Registro imprese, sono fiscalmente deducibili. Nonostante dottrina e giurisprudenza prevalenti siano concordi nel negare l'esistenza della società, prima dell'iscrizione, la Cassazione (sentenza n. 5936 del 25.3.2015) ritiene che, me-

dante l'approvazione del bilancio, da parte dell'assemblea, siano ratificate anche le operazioni in esso comprese, compiute in nome della società prima della sua iscrizione.

#### MANUTENZIONI E <REVERSE CHARGE> IVA

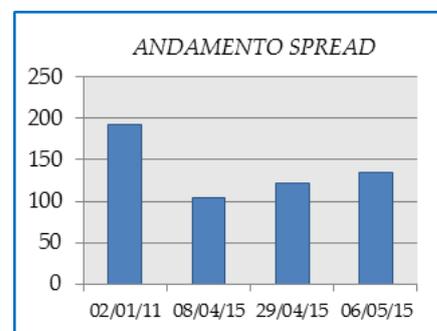
L'Agenzia delle Entrate, per l'individuazione oggettiva delle prestazioni di servizi rilevanti ai fini del <reverse charge> in edilizia (art. 17, comma VI, lett. a-ter, del D.P.R. n. 633/1972), indica quale criterio di riferimento i codici ATECO, riportati nella sua circolare n. 14 del 27.3.2015. Con tale <chiave di lettura>, rientrano nella procedura anche prestazioni che costituiscono manutenzioni ordinarie e straordinarie, come, ad esempio, quelle relative a: - impianti di allarme; - caldaie; - ascensori; - scale mobili; - impianti idraulici e di riscaldamento; - impianti elettrici od elettronici. L'Agenzia, nella citata circolare, ha altresì precisato che per <completamento> di edifici devono intendersi, in realtà, interventi, quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia (sono quindi comprese, ad esempio, la pulizia delle facciate di uno stabile e posa in opera di piastrelle). Si deve concludere, quindi, che il <reverse charge> non si applica a tutte le prestazioni che riguardano gli edifici, bensì solo a quelle corrispondenti ad uno dei codici ATECO, indicati nella circolare n. 14/2015 (sono, ad esempio, escluse le manutenzioni per lavori di isolamento termico ed acustico).

#### DEDUCIBILITA' INTERESSI PER LE IMMOBILIARI

Col decreto legislativo sull'internazionalizzazione delle imprese, di prossima emanazione, saranno definite con precisione le caratteristiche delle società immobiliari (costituite sotto forma di società di capitali), che possono beneficiare della deduzione degli interessi passivi, relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, senza dover sottostare alle regole del <ROL>. La norma, che avrà portata interpretativa dell'art. 1, comma 36, della Legge n. 244/2007 (Finanziaria per il 2008), stabilirà che per <attività immobi-

liare svolta in via effettiva e prevalente> si intende: - che la maggior parte dell'attivo patrimoniale sia costituito dal valore normale degli immobili destinati alla locazione; - che almeno 2/3 dei ricavi riguardino canoni di locazione. Non potranno quindi utilizzare il regime speciale le società che svolgono solo saltuariamente attività immobiliare. Tale definizione si discosterà quindi da quella prevista dall'art. 87, I comma, lett. d-, del TUIR, che esclude dal beneficio PEX le società il cui patrimonio è prevalentemente costituito da immobili.

MERCATO FINANZIARIO		
	29/04/15	06/05/15
<b>EURIBOR</b>		
3 mesi	-0,005	-0,008
6 mesi	0,062	0,063
1 anno	0,169	0,171
<b>CAMBI</b>		
Euro - USD	1,100	1,123
Euro - yen	131,20	134,59
<b>SPREAD</b>		
(> Germania)	122	135



#### 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