



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

La Circolare per i clienti

30 aprile 2018

Anteprima

Segnalazioni antiriciclaggio, on-line l'applicativo SIAR	pag. 2
Le indicazioni di Assonime sulla Dichiarazione annuale IVA	pag. 2
Cessione del diritto di superficie, i chiarimenti delle Entrate	pag. 3
Fatturazione elettronica obbligatoria per i soggetti passivi, semaforo verde dal Consiglio UE	pag. 5
Lavoratori contro-esodati, l'Agenzia indica come ottenere il rimborso	pag. 6
Mezzi comunitari, nuove regole per immatricolare	pag. 7
Gruppi IVA, in G.U. il Decreto	pag. 9
GdF, nuova Circolare per illustrare le novità fiscali 2018	pag. 10
Agevolazioni per investimenti nel Sud Italia, il MISE pubblica i criteri per i proponenti	pag. 11
Imprese agricole danneggiate da calamità pubbliche: in G.U. il Decreto	pag. 13

Adempimenti

Rottamazione bis: l'adesione entro il 15 maggio	pag. 14
---	---------

Guide operative

Locazione a canone concordato: chiarimenti su imposta di bollo e imposta di registro	pag. 19
--	---------



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

FISCO

Antiriciclaggio

Segnalazioni antiriciclaggio, on-line l'applicativo SIAR

La Ragioneria Generale dello Stato informa che è on-line l'**applicativo SIAR (Segnalazioni infrazioni antiriciclaggio)**, accessibile dalle sezioni "RGS sul territorio" e "Vigilanza e Controllo di Finanza Pubblica", introdotto con l'obiettivo di permettere una più efficace gestione delle segnalazioni in tema di antiriciclaggio tra le Ragionerie territoriali, gli istituti bancari e finanziari e i soggetti obbligati a tali comunicazioni, alla luce di quanto stabilito dall'[art. 51](#), c. 1, D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

In particolare, la RGS specifica che, mediante l'utilizzo di SIAR, i segnalatori hanno la possibilità di fruire di una **procedura semplificata** di trasmissione delle informazioni direttamente alle Ragionerie Territoriali dello Stato competenti, ottenendo così vari vantaggi, quali:

- standardizzazione degli invii delle segnalazioni sull'intero territorio nazionale;
- immediata ricezione delle segnalazioni da parte delle Ragionerie Territoriali dello Stato e contemporanea notifica al Soggetto segnalatore;
- maggiore trasparenza in relazione all'avvio del procedimento;
- digitalizzazione dell'intero processo.

Si può accedere all'applicativo attraverso il sito della RGS, selezionando nella **homepage** uno dei due percorsi: >Sistema delle Ragionerie >RGS sul territorio >SIAR >Attività istituzionali >Vigilanza e Controllo di Finanza pubblica >SIAR.

È altresì precisato che l'accesso al servizio è riservato agli utenti accreditati e che gli interessati dovranno presentare una richiesta formale di adesione alla modalità di invio telematico, compilando un modulo appositamente **previsto e accessibile sul sito**.

[At. 51, c. 1, D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231](#)

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

IVA

Modello IVA

Comunicazione dati IVA

Fatture da ricevere - fatture da emettere

Oneri deducibili e detraibili

Le indicazioni di Assonime sulla Dichiarazione annuale IVA

Il 19 aprile 2018, Assonime ha pubblicato la **Circolare n. 9/2018**, con la quale ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla compilazione della **dichiarazione annuale IVA** per il periodo di imposta 2017, in vista della prossima scadenza del termine (30 aprile 2018).

Tra le principali novità del modello Assonime segnala il **quadro VF**, nel quale si colloca la nuova disciplina del diritto alla detrazione IVA, e il **quadro VH**, per la comunicazione obbligatoria delle liquidazioni periodiche IVA.

In merito al quadro VF, Assonime ricorda che l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 1/E/2018, ha fornito i chiarimenti in merito alla nuova disciplina del **diritto alla detrazione dell'IVA** stabilita dal rinnovato [art. 19](#) del D.P.R. n. 633/1972: «Ricordiamo che, a seguito di tale intervento normativo, è stato ridotto il termine entro il quale i contribuenti possono esercitare il diritto alla detrazione: anteriormente alla modifica in parola, il diritto in questione poteva essere esercitato, al più tardi, con la dichiarazione relativa al secondo anno successivo a quello in cui l'imposta diventa esigibile; l'[art. 2](#) del D.L. n. 50/2017 ha invece previsto che la detrazione deve essere operata, al più tardi, con la dichiarazione relativa all'anno in cui l'imposta diventa esigibile. Il richiamato decreto Legge n. 50/2017 ha anche ridotto il termine per la registrazione delle fatture di acquisto, che in precedenza doveva avvenire, al più tardi, entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al secondo anno successivo a quello in cui è sorto il diritto».

In merito al quadro VH, rinominato **“Variazioni delle comunicazioni periodiche”**, Assonime specifica che, a partire da quest'anno, esso deve essere compilato esclusivamente qualora si intenda inviare, integrare e correggere i dati omessi, incompleti o errati indicati nelle suddette comunicazioni. «Tale novità era stata anticipata dall'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 104/E del 28 luglio 2017](#), con la quale è stato specificato che il contribuente può regolarizzare i dati delle comunicazioni periodiche ripresentando il relativo modello oppure indicando i dati corretti direttamente nella dichiarazione annuale IVA o, ancora, presentando una dichiarazione integrativa. Nel caso in cui il contribuente decida di correggere i dati di tali comunicazioni tramite

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

la dichiarazione annuale, dovrà compilare integralmente il quadro VH, nel quale, quindi, dovranno essere riportati anche i dati delle comunicazioni che non devono essere rettificata».

[Art. 19, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633](#)

[Art. 2, D.L. 24 aprile 2017, n. 50](#)

[D.L. 24 aprile 2018, n. 50](#)

[Agenzia delle Entrate, Risoluzione 28 luglio 2017, n. 104/E](#)

Impianti fotovoltaici

Plusvalenze

Terreni

Catasto

Detrazioni per risparmio energetico

Cessione del diritto di superficie, i chiarimenti delle Entrate

Con [la Circolare n. 6/E del 20 aprile 2018](#), l'Agenzia delle Entrate ha dissipato alcuni dubbi in merito al **trattamento fiscale del diritto di superficie**, assecondando l'orientamento prevalente in sede giurisprudenziale.

In precedenza, la [Circolare 19 dicembre 2013 n. 36/E](#) aveva fornito alcuni chiarimenti in materia, precisando che il trattamento fiscale dei corrispettivi percepiti a seguito di costituzione di un **diritto reale di superficie** su un terreno al fine di consentire l'installazione di impianti di produzione di **energia alternativa** si differenzia in base alle modalità di acquisizione del diritto reale di superficie.

Successivamente, la [sentenza n. 15333/2014 della Corte di Cassazione](#) definiva il regime fiscale da applicare alla plusvalenza derivante dalla cessione del diritto di superficie su di un terreno agricolo di proprietà di una persona fisica. Così si esprimeva la Suprema Corte: «Essendo il diritto di superficie un diritto reale, è pienamente applicabile [l'art. 9](#), comma 5, del T.U.I.R., implicante l'equiparazione della disciplina fiscale relativa alla cessione a titolo oneroso della piena proprietà degli immobili agli atti che importano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento. Per la persona fisica, il corrispettivo derivante dalla cessione del diritto di superficie costituisce dunque reddito diverso ex art. 81, comma 1, lettera b), vecchia numerazione, **oggi art. 67**, del T.U.I.R., qualora si tratti di area fabbricabile (sarà tassata la differenza tra il costo, rivalutato e maggiorato delle spese, ed il prezzo di vendita). In caso di terreno agricolo, invece, nessuna

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

tassazione (n.d.r. si rende applicabile) salvo che non siano trascorsi almeno cinque anni dall'acquisto».

Ora, l'Agenzia delle Entrate precisa che «nel caso di cessione del diritto di superficie acquistato da meno di cinque anni, la **plusvalenza** sarà costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il costo di acquisto del diritto stesso. Nel caso in cui il diritto reale di superficie sia concesso senza un precedente acquisto a titolo oneroso, la plusvalenza sarà determinata individuando il "prezzo di acquisto" originario del diritto secondo un criterio di tipo proporzionale, fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale del terreno agricolo o dell'area fabbricabile e il corrispettivo percepito per la costituzione del diritto di superficie, da applicare al costo originario di acquisto del terreno».

[Agenzia delle Entrate, Circolare 20 aprile 2018, n. 6/E](#)

[Agenzia delle Entrate, Circolare 19 dicembre 2013, n. 36/E](#)

[Corte di Cassazione, sez. trib. 4 luglio 2014, n. 15333](#)

[D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917](#)

Fattura elettronica e semplificata

Fattura

IVA

Fatturazione elettronica obbligatoria per i soggetti passivi, semaforo verde dal Consiglio UE

Il Consiglio UE, con la [Decisione di esecuzione n. 2018/593/CE](#), ha autorizzato la Repubblica italiana ad introdurre l'**obbligo di fatturazione elettronica** per tutti i soggetti passivi stabiliti sul territorio italiano, ad eccezione di coloro i quali beneficino della franchigia prevista per le piccole imprese.

Nello specifico, il Consiglio UE ha stabilito che, in deroga [all'art. 218](#) della Direttiva 2006/112/CE, l'Italia è autorizzata ad accettare fatture solo in formato elettronico, a condizione che siano "emessi da **soggetti passivi stabiliti sul territorio italiano diversi dai soggetti passivi che invece beneficiano della franchigia per le piccole imprese di cui all'art. 282 della predetta Direttiva**". A ciò può aggiungersi che, in deroga all'[art. 232](#) della stessa e alle medesime condizioni predette, l'uso di tali fatture non è subordinato all'accordo del destinatario.

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Il documento ha inoltre precisato che la Repubblica italiana dovrà notificare alla Commissione le **misure nazionali di esecuzione** delle suddette deroghe. Infine, si fa presente che la suddetta decisione troverà applicazione **dal 1° luglio 2018 al 31 dicembre 2021** e che qualora si ritenesse necessaria una proroga alle deroghe di cui sopra, lo Stato italiano dovrà presentare una **relazione** contenente una valutazione dei risultati ottenuti contro la **lotta alla frode, l'evasione dell'IVA e la semplificazione della riscossione delle imposte**.

[Decisione di esecuzione n. 2018/593/CE](#)

IRPEF

Lavoro autonomo

Lavoro dipendente e subordinazione

Agevolazioni fiscali per i lavoratori che si trasferiscono in Italia

Lavoratori contro-esodati, l'Agenzia indica come ottenere il rimborso

Con il [Provvedimento 20 aprile 2018 n. 85330](#), l'Agenzia delle Entrate ha definito le modalità con le quali i **lavoratori contro-esodati** (beneficiari della [Legge n. 238/2010](#) e del conseguente regime agevolativo) possono chiedere la restituzione delle maggiori imposte eventualmente versate nell'anno 2016, avendo esercitato l'opzione ex [art. 16](#), comma 4 del D.Lgs. n. 147/2015.

Destinatari del provvedimento sono i **lavoratori dipendenti, autonomi e titolari di reddito d'impresa, trasferiti in Italia entro il 31 dicembre 2015**, in possesso dei requisiti per accedere ai benefici di cui alla [Legge n. 238/2010](#).

«Tali soggetti – osservano le Entrate – *qualora abbiano validamente presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2016, possono, presentare una dichiarazione integrativa ai sensi dell'[art. 2 del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322](#), conservando la documentazione rilevante a dimostrare la sussistenza dei presupposti per la fruizione del beneficio. In alternativa, possono recuperare le maggiori imposte eventualmente versate presentando un'istanza di rimborso, ai sensi dell'[art. 38](#) del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, allegando la documentazione rilevante a dimostrare la sussistenza dei presupposti per la fruizione del beneficio. L'istanza va presentata in carta libera all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate competente in base al domicilio fiscale alla data in cui la dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2016 è stata presentata o avrebbe dovuto essere presentata. Un fac-simile dell'istanza è reperibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, tra i "Modelli da presentare agli uffici"*».

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcectorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

[Agenzia delle Entrate, Provvedimento 20 aprile 2018, n. 85330.pdf](#)

[Legge 30 dicembre 2010, n. 238](#)

[Art. 16, comma 4, D.Lgs. 14 settembre 2015, n. 147/2015](#)

[Art. 2, D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322,](#)

[Art. 38, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602](#)

Autoveicoli

F24 elide

IVA

Mezzi comunitari, nuove regole per immatricolare

Le istanze necessarie **all'immatricolazione di autoveicoli e motoveicoli** di provenienza comunitaria devono essere presentate dal contribuente solo presso la Direzione Provinciale territorialmente competente, in ragione del proprio domicilio fiscale. È questa una delle nuove regole fissate dall'Agenzia delle Entrate, tramite il Provvedimento [Prot. n. 84332/2018](#) del 19 aprile 2018, per contrastare il fenomeno delle **frodi IVA intracomunitarie** nel settore della compravendita di autoveicoli e motoveicoli di provenienza comunitaria e, in particolare, l'utilizzo improprio delle deroghe al sistema di versamento anticipato, previste per i veicoli acquistati in regime IVA del margine e per quelli utilizzati come beni strumentali all'attività d'impresa.

Le istanze che seguiranno la nuova procedura di immatricolazione tramite presentazione presso la Direzione Provinciale territorialmente competente sono:

- **istanza per la comunicazione al centro elaborazione dati (Ced)** del dipartimento per i Trasporti degli estremi identificativi di auto e moto usati, per permettere l'immatricolazione con esclusione del versamento dell'IVA tramite il modello "F24 Elide", se acquistati nell'esercizio di imprese, arti e professioni da operatori residenti in altri Stati membri dell'Ue e rientranti nel regime di IVA del margine;
- **istanza per la comunicazione al Ced degli estremi identificativi di autoveicoli e motoveicoli**, per permettere l'immatricolazione con esclusione del versamento dell'IVA tramite il modello "F24 Elide", se acquistati nell'esercizio di imprese, arti e professioni da operatori residenti in altri Stati membri dell'Ue e che vengono utilizzati come beni strumentali all'esercizio dell'attività di impresa;

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

- **istanza di validazione** di un versamento effettuato con il modello “F24 Elide” per un importo insufficiente o incongruente;
- **istanza di validazione** di un versamento di imposta effettuato con modello “F24 Elide” per un importo corrispondente all’imposta calcolata secondo l’aliquota IVA agevolata per i casi in cui l’intestatario del veicolo sia un portatore di handicap avente diritto all’agevolazione.

Potranno, invece, essere presentate presso gli Uffici di qualunque Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate, le istanze di **correzione del numero di telaio errato** del veicolo indicato sul modello “F24 Versamenti con elementi identificativi” che abbia comportato il mancato abbinamento del versamento con la comunicazione telematica di acquisto intracomunitario di cui al [D.M. 26 marzo 2018](#).

Altra novità introdotta dalla nuova prassi riguarda l’obbligo di esibizione documentazione in originale per le istanze legate all’immatricolazione di autoveicoli e motoveicoli di provenienza comunitaria acquistati in **regime IVA del margine** o per essere utilizzati come beni strumentali all’esercizio dell’attività di impresa. In caso di accoglimento di dette istanze, la Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate territorialmente competente provvede alla comunicazione degli elementi identificativi dell’autoveicolo e del motoveicolo, tra i quali il numero del telaio, al centro elaborazione dati (C.E.D.) del Dipartimento per i trasporti, al fine di consentire l’immatricolazione senza che sia necessario il versamento anticipato dell’imposta.

[Agenzia delle Entrate, Provvedimento 19 aprile 2018, n. 84332](#)
[D.M. 26 marzo 2018](#)

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli- Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 - Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

IVA di gruppo

IVA

Consolidato fiscale nazionale

Compensazioni crediti IVA

Modello IVA

Registri IVA

Gruppi IVA, in G.U. il Decreto

Il Decreto del Ministro dell'Economia 6 aprile 2018, contenente le disposizioni di attuazione della **disciplina in tema di Gruppo IVA**, ai sensi dell'[art. 70-duodecies](#), comma 6, D.P.R. n. 633/1972, è stato pubblicato il 18 aprile 2018 in Gazzetta Ufficiale (Serie Generale n. 90). Le nuove norme disciplinano la **costituzione** del Gruppo IVA, i **diritti e gli obblighi** all'interno del Gruppo, la **fatturazione e le certificazioni dei corrispettivi**, le **comunicazioni periodiche e le dichiarazioni, i rimborsi IVA nonché il periodo transitorio**.

I contribuenti a cui si rivolgono sono i soggetti passivi, stabiliti nel territorio dello Stato, esercenti attività d'impresa, arte o professione, tra i quali sussistono, congiuntamente, i vincoli finanziario, economico e organizzativo previsti dall'[art. 70-ter](#) del D.P.R. n. 633/1972, i quali possono optare per la costituzione del Gruppo IVA, ai sensi del successivo art. 70-quater del medesimo Decreto. I menzionati vincoli devono sussistere al momento dell'esercizio dell'opzione per la costituzione del Gruppo IVA e comunque già dal 1° luglio dell'anno precedente a quello in cui ha effetto l'opzione.

Il rappresentante del Gruppo deve presentare **in via telematica** la dichiarazione relativa alla **costituzione del Gruppo IVA** sottoscritta da tutti i partecipanti. In sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, tale dichiarazione per la costituzione del Gruppo IVA ha effetto dall'anno 2019 se presentata entro il 15 novembre 2018, ciò, si legge nelle disposizioni transitorie, *"al fine di consentire ai soggetti interessati di valutare le condizioni per l'esercizio di detta opzione"*.

[MEF, Decreto 6 aprile 2018-G.U. 18 aprile 2018, n. 90](#)

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Legge di Bilancio 2018

Spesometro

Split payment

IVA

Registri IVA

GdF, nuova Circolare per illustrare le novità fiscali 2018

È on-line sul sito istituzionale della Guardia di Finanza la nuova [Circolare](#) interna che illustra ai Reparti le principali novità recate dal cd. Decreto Fiscale ([D.L. n. 148/2017](#)) e dalla Legge di Bilancio 2018 ([L. n. 205/2017](#)). La prassi fornisce istruzioni agli uomini delle Fiamme gialle in merito a:

- **spesometro**, sono prese in analisi le modifiche alle disposizioni concernenti la trasmissione dei dati delle fatture emesse e ricevute (“adempimento – si legge nella Circolare - peraltro abrogato, a decorrere dal 1° gennaio 2019”);
- l'estensione dell'ambito applicativo del c.d. **split payment**;
- la nuova procedura di collaborazione volontaria per l'**emersione di redditi prodotti all'estero (Voluntary bis)**;
- la tenuta, con sistemi elettronici, dei **registri IVA acquisti e vendite**;
- **in materia di Registro**, le modifiche relative all'interpretazione degli atti e all'attribuzione e poteri degli Uffici;
- le disposizioni in materia di **cessioni gratuite di beni**;
- le norme in tema di **società sportive dilettantistiche lucrative**;
- l'estensione della **fatturazione elettronica obbligatoria**, dal 1° gennaio 2019, a tutte le cessioni di beni/prestazioni di servizi effettuate tra soggetti residenti, stabiliti o identificati nel territorio dello Stato;
- le disposizioni volte al contrasto alle **frodi nel settore dei prodotti petroliferi**, tra le quali l'anticipazione al 1° luglio 2018 dell'entrata in vigore della fatturazione elettronica obbligatoria, l'obbligo, dalla medesima data, di trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi, l'abrogazione della scheda carburante e l'esecuzione di un piano straordinario di controlli nel triennio 2018/2020 da parte dell'Agenzia delle entrate e della Guardia di Finanza;

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

- la nuova **sanzione in materia di IVA**, comminata al cessionario/committente nelle ipotesi in cui il cedente/prestatore abbia erroneamente applicato l'imposta in misura superiore a quella effettiva;
- le modifiche alla nozione di "**stabile organizzazione**";
- l'introduzione della c.d. "**Web tax**";
- le ulteriori disposizioni in materia di tutela delle uscite e del mercato beni e servizi.

[Guardia di Finanza, Circolare 13 aprile 2018, n. 114153](#)

[D.L. 16 ottobre 2017, n. 148](#)

[Legge 27 dicembre 2017, n. 205](#)

Credito d'imposta per investimenti nel mezzogiorno

Agevolazioni per investimenti nel Sud Italia, il MISE pubblica i criteri per i proponenti

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha pubblicato la Circolare Direttoriale 16 aprile 2018 n. 178136, con la quale vengono fornite indicazioni sulle condizioni di utilizzo e sui criteri di valutazione delle domande di agevolazione per le quali è previsto il cofinanziamento con le risorse dell'Asse III del Programma operativo nazionale "**Imprese e competitività 2014-2020**".

La Circolare ricorda che, con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 settembre 2016, sono state assegnate per l'agevolazione risorse per un importo complessivo pari a 80 milioni di euro, destinate alle regioni Campania, Puglia, Basilicata, Calabria e Sicilia (regioni meno sviluppate), nell'ambito dell'Asse III - Competitività PMI.

Viene spiegato che, nell'ambito di tale progetto, è possibile cofinanziare programmi di **investimento produttivo**, ivi compresi quelli finalizzati al miglioramento della **sostenibilità ambientale dei processi produttivi** e, a eventuale completamento, progetti per l'innovazione dell'organizzazione, riguardanti unità produttive ubicate in territori caratterizzati da situazioni di crisi industriale, soltanto nelle regioni **Campania, Puglia, Basilicata, Calabria e Sicilia** ed esclusivamente da parte delle **PMI**.

I programmi di investimento possono riguardare le seguenti attività economiche:

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

- estrazione di minerali da cave e miniere, con esclusione delle miniere di carbone;
- attività manifatturiere;
- produzione di energia;
- attività dei servizi alle imprese;
- attività turistiche.

Il soggetto proponente deve essere «credibile», in termini di adeguatezza e coerenza del profilo dei soci con personalità giuridica e dei soci persona fisica e/o del management aziendale, in relazione alla pregressa esperienza lavorativa e/o professionale, rispetto al progetto imprenditoriale. Inoltre, il progetto deve rispondere ai seguenti requisiti:

- fattibilità tecnica del programma degli investimenti;
- fattibilità e sostenibilità economica e finanziaria del progetto imprenditoriale;
- potenzialità del mercato di riferimento, vantaggio competitivo dell'iniziativa proposta e relative strategie di marketing;
- possesso del rating di legalità (premierità);
- programma occupazionale previsto dal progetto imprenditoriale;
- cantierabilità (possesso della eventuale documentazione comprovante il rilascio delle concessioni, autorizzazioni, licenze e nulla osta delle competenti pubbliche amministrazioni necessarie alla realizzazione dei progetti ammissibili alle agevolazioni);
- riguardare unità produttive ubicate nei territori dei Comuni ricadenti nelle aree di crisi industriale complessa o non complessa.

[MISE, Circolare 16 aprile 2018, n. 178136](#)

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettoreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS
Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Calamità pubbliche

Impresa agricola

Imprese agricole danneggiate da calamità pubbliche: in G.U. il Decreto

È stato pubblicato sulla G.U. del 13 aprile scorso, il [D.Lgs. 26 marzo 2018, n. 32](#), che modifica il [D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 102](#), in attuazione [dell'art. 21](#) della L. 28 luglio 2016, n. 154.

In particolare, [l'art. 4](#) del D.Lgs. del 26 marzo modifica [l'art. 5](#) del D.Lgs. n. 102/2004, relativamente alla disciplina prevista in materia di interventi erogati a beneficio delle **imprese agricole** che abbiano subito danni derivanti da calamità pubbliche.

A tal proposito, è stabilito che, ai sensi della normativa europea, sono **esclusi dagli aiuti**:

- le grandi imprese;
- le imprese in difficoltà, ad eccezione degli aiuti destinati a indennizzare le perdite causate da avversità atmosferiche assimilabili a calamità naturali, purché le condizioni di difficoltà in cui versa l'impresa derivino dalle perdite o dai danni causati dagli eventi in questione;
- i soggetti destinatari di un ordine di recupero pendente a seguito di una precedente decisione della Commissione europea che dichiara gli aiuti illegittimi e incompatibili con il mercato interno.

È, altresì, stabilito che:

- il regime di aiuto deve essere **attivato entro tre anni** dal verificarsi dell'avversità atmosferica assimilabile a una calamità naturale e gli aiuti sono versati ai beneficiari entro quattro anni a decorrere da tale data;
- gli aiuti sono concessi nel limite dell'importo dei danni subiti come conseguenza diretta **dell'avversità atmosferica assimilabile a una calamità naturale** e calcolati, a livello di singolo beneficiario, dall'autorità regionale competente;
- i danni includono le **perdite di reddito** dovute alla distruzione completa o parziale della produzione agricola e i danni materiali subiti dalle strutture aziendali quali: immobili, attrezzature e macchinari, scorte, mezzi di produzione.

La **riduzione annua** può essere calcolata:

1. tenendo conto della somma delle componenti colture e allevamenti qualora risultino danneggiate entrambe o i danni abbiano interessato le strutture aziendali;

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

2. limitatamente alle singole componenti qualora risultino danneggiate solo le colture o solo gli allevamenti;
3. gli aiuti e gli eventuali altri pagamenti ricevuti a titolo di indennizzo delle perdite, compresi quelli percepiti nell'ambito di altre misure nazionali o unionali sono limitati **all'80% dei costi ammissibili**. L'intensità di aiuto può essere aumentata al 90% nelle zone soggette a vincoli naturali;
4. gli aiuti destinati a indennizzare i danni causati da avversità atmosferiche assimilabili a calamità naturali sono **ridotti del 50%**, salvo quando sono accordati a beneficiari che abbiano stipulato una polizza assicurativa a copertura di almeno il 50% della loro produzione media annua o del reddito ricavato dalla produzione e dei rischi climatici compresi nel piano di gestione dei rischi in agricoltura;
5. si possono utilizzare indici per calcolare la produzione agricola della singola impresa, purché il metodo di calcolo utilizzato permetta di determinare la perdita effettiva dell'impresa agricola nell'anno in questione.

[D. Lgs. 26 marzo 2018 - G.U. 13 aprile 2018](#)

[D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 102](#)

[Art. 21 L. 28 luglio 2016, n. 154](#)

[Art. 5 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 102](#)

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS
Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

ADEMPIMENTI

[Cartelle esattoriali](#)

[Avviso di accertamento](#)

[Compensazioni](#)

[Equitalia](#)

[F24](#)

Rottamazione bis: l'adesione entro il 15 maggio

Entro il **15 maggio 2018** è possibile aderire alla così detta **rottamazione bis** stabilita dal [D.L. n. 148/2017](#) convertito con modificazioni dalla [Legge n. 172/2017](#).

Ambito soggettivo

Possono aderire alla **nuova definizione** agevolata:

1. i contribuenti che non hanno aderito al primo condono delle cartelle notificate dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2016;
2. i contribuenti che hanno aderito alla prima edizione della rottamazione, ma non hanno provveduto al pagamento delle rate di luglio e di settembre, esclusivamente se hanno pagato le rate omesse entro il 7 dicembre 2017;
3. coloro che hanno partecipato alla prima rottamazione, ma ne sono stati esclusi perché non hanno pagato le rate successive. In tal caso possono rientrare nella nuova rottamazione bis se:
 - entro il 31 marzo 2018, pagano le rate scadute in un'unica soluzione;
 - entro il 31 luglio 2018: pagano l'importo dovuto per la definizione.

Ambito oggettivo

I contribuenti possono aderire alla definizione agevolate anche per i carichi affidati all'Agente della riscossione **dal 1° gennaio 2000 al 30 settembre 2017**.

Fanno eccezione:

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468
00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659
80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468
80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285
sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it
www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

1. i carichi “non rottamabili” in base alla legge ([art. 6](#), comma 10, del D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla [Legge n. 225/2016](#)). Rientrano tra questi per esempio, le somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato oppure i crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei Conti;
2. i carichi interessati da una precedente “rottamazione” (presentata in base al [D.L. n. 193/2016](#), convertito con modificazioni dalla [Legge n. 225/2016](#)), che l’Agente della riscossione ha accolto oppure rigettato perché “non rottamabili” in base alla legge ([art. 6](#), comma 10, del D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla [Legge n. 225/2016](#)).

Come aderire alla definizione agevolata

Per aderire alla definizione agevolata bisogna presentare la **domanda di adesione** compilando, entro il **15 maggio 2018**, attraverso diverse modalità, precisamente:

- utilizzando l’apposito form online;
- inviando il Modello DA 2000/17 alla casella pec della Direzione Regionale di Agenzia delle entrate-Riscossione di riferimento, allegando la copia del documento di identità.

Attenzione: la domanda deve essere inviata utilizzando una casella di posta elettronica certificata (PEC).

- consegnando a mano il Modello DA 2000/17 debitamente compilato e firmato, direttamente presso gli Sportelli di Agenzia delle entrate-Riscossione presenti su tutto il territorio nazionale (esclusa la regione Sicilia).

Al fine di agevolare i contribuenti nelle domande rottamazione bis, l’Agenzia delle Entrate-Riscossione, ha messo a disposizione un nuovo servizio online che si chiama, **Rottamazione bis Fai DA Te**.

Inoltre, per sapere quali sono le cartelle e gli avvisi che rientrano per legge nel perimetro della definizione agevolata 2000/17, prevista dal [D.L. n. 148/2017](#) convertito con modificazioni dalla [Legge n. 172/2017](#) (affidati all’Agente della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 30 settembre 2017), il contribuente può richiedere il **Prospetto informativo**, scaricabile nell’area riservata.

Tale prospetto è un documento in cui sono indicati i **carichi “definibili”** e quelli “non definibili”, in base alle informazioni fornite dagli enti creditori all’atto dell’affidamento all’Agente della riscossione

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS
Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Carichi affidati all'Agente della riscossione dal 1° gennaio al 30 settembre 2017

L'Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare, ai contribuenti che hanno presentato la domanda di adesione per carichi relativi al periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2017, una **Comunicazione entro il 30 giugno 2018** che:

- in caso di **accoglimento** della domanda conterrà: l'importo delle somme dovute ai fini della Definizione agevolata, la scadenza delle eventuali rate e i bollettini da utilizzare per il pagamento;
- in caso di **diniego** della domanda conterrà: le specifiche motivazioni, tra quelle previste dalla legge, che non rendono "rottamabile" il debito (cartella/avviso) indicato dal contribuente nella domanda di adesione.

Il contribuente potrà dunque effettuare il pagamento in **un'unica soluzione** oppure in un massimo di **5 rate** di pari importo, la prima delle quali entro il **31 luglio 2018** e l'ultima, entro il **28 febbraio 2019**.

Carichi affidati all'Agente della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2016

L'Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare entro il **30 settembre 2018**, a coloro che hanno presentato la domanda di adesione per carichi relativi al periodo dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2016, una **comunicazione** che:

- in caso di **accoglimento** della domanda conterrà: l'importo delle somme dovute ai fini della Definizione agevolata, la scadenza delle eventuali rate e i bollettini da utilizzare per il pagamento;
- in caso di **diniego** della domanda conterrà: le specifiche motivazioni, tra quelle previste dalla legge, che non rendono "rottamabile" il debito (cartella/avviso) indicato dal contribuente nella domanda di adesione.

Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato in **un'unica soluzione** o in un massimo di **3 rate**, di cui:

- **l'80% delle somme dovute** in due rate di pari ammontare, rispettivamente entro il **31 ottobre** ed entro il **30 novembre 2018**;
- il restante **20%**, in un'unica rata, entro il **28 febbraio 2019**.

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Soggetti non in regola con le vecchie rate

Per coloro, invece, che avevano una rateizzazione in essere al 24 ottobre 2016 e non sono in regola con il pagamento delle rate scadute al 31 dicembre 2016, Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare una **prima comunicazione** entro il **30 giugno 2018** con l'ammontare delle rate scadute.

In questo caso per poter accedere al beneficio della "rottamazione" sarà necessario che venga effettuato il **pagamento dell'importo residuo** riferito alle rate scadute al 31 dicembre 2016 in un'unica soluzione entro il **31 luglio 2018**.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo pagamento di tale importo l'istanza non potrà essere accolta.

L'Agenzia delle entrate-Riscossione, entro il **30 settembre 2018**, dovrà inviare una **seconda comunicazione** che:

- in caso di **accoglimento** della domanda conterrà: l'importo delle somme dovute ai fini della definizione agevolata, la scadenza delle eventuali rate e i bollettini da utilizzare per il pagamento;
- in caso di **diniego** della domanda conterrà, le specifiche motivazioni per le quali la domanda non è stata accolta, ossia il mancato pagamento, entro il 31 luglio 2018 degli importi richiesti con la comunicazione del 30 giugno 2018.

Il pagamento dovrà essere effettuato in **un'unica soluzione** o in un massimo di **3 rate**:

- l'**80%** delle somme dovute in due rate di pari ammontare, rispettivamente entro il **31 ottobre** ed entro il **30 novembre 2018**;
- il restante **20%**, in un'unica rata, entro il **28 febbraio 2019**.

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

GUIDE OPERATIVE

Locazione a canone concordato

Locazione

Registrazione contratti di locazione

Locazione a canone concordato: chiarimenti su imposta di bollo e imposta di registro

di Saverio Cinieri e Ada Ciaccia

L'Agenzia delle Entrate, con la [Risoluzione 20 aprile 2018, n. 31/E](#), ha fornito alcuni chiarimenti in merito all'obbligatorietà dell'attestazione in relazione dei contratti ai contratti di locazione non assistiti al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste per le particolari tipologie di contratti cui la stessa si riferisce. Inoltre, nello stesso documento di prassi è stato chiarito l'assoggettamento all'imposta di bollo e all'imposta di registro in caso di registrazione della sua allegazione al contratto di locazione.

Disciplina sulle locazioni

Per la locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo esistono diverse possibili forme contrattuali (come previsto dalla [Legge n. 431/1998](#) che regola le locazioni degli immobili):

Contratti di libero mercato che si basano sulla libera contrattazione tra locatore e conduttore, hanno durata obbligatoria di 4 anni + 4 di rinnovo e non hanno benefici fiscali;

Contratti concertati, in cui i canoni devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

Questi contratti si dividono in:

- **contratti ad uso abitativo**, per cui se il canone è fissato dall'accordo territoriale tra Sindacati degli inquilini e Associazioni dei proprietari sono previste delle agevolazioni fiscali;

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcectorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

- **contatti ad uso transitorio**, che possono essere stipulati solo in presenza di comprovate particolari situazioni del locatore (es. necessità personale, ecc.) o dell'inquilino (es. contratto di lavoro a tempo determinato);
- **contratti ad uso studenti universitari**, per cui il canone deve essere fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, Università e associazioni degli studenti e per cui sono previste delle agevolazioni fiscali.

Cedolare secca

Per i contratti di locazione è stato introdotto un regime fiscale facoltativo di “**cedolare secca**” che si sostanzia nel pagamento di un'imposta (del 21% o del 10%, a seconda del tipo di contratto) sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) e che prevede l'esonero dal pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

D'altro canto la scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. È, inoltre, prevista un'aliquota ridotta pari al 10% per i contratti di locazione a canone concordato.

Accordi territoriali

Con il [Decreto 16 gennaio 2017](#) del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, emanato di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, è stato stabilito che gli accordi territoriali, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, determinino misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia. Gli accordi territoriali possono stabilire gli elementi oggettivi che determinano una riduzione del canone massimo.

Inoltre, le parti contrattuali, nella definizione del **canone effettivo**, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcectorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

In merito all'argomento è stato presentato interpello all'Agenzia delle Entrate chiedendo se:

1. in relazione ai contratti di locazione non assistiti, l'attestazione debba ritenersi obbligatoria al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste per le particolari tipologie di contratti cui la stessa si riferisce, fatta comunque salva la facoltà di controllo degli Enti preposti;
2. se l'attestazione rilasciata debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione, e in caso di risposta affermativa, se la stessa debba essere assoggettata ad imposta di registro e ad imposta di bollo.

La posizione dell'Agenzia delle entrate

L'Agenzia ha risposto con la [Risoluzione 20 aprile 2018, n. 31/E](#).

In particolare l'Agenzia ha evidenziato che la norma richiamata, prevede per i contratti di locazione a canone concordato 'non assistiti', che l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali.

Si tratta in particolare delle seguenti agevolazioni:

- l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 10%, prevista ai fini della 'cedolare secca'
- le agevolazioni previste dall'[art. 8](#) della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di IRPEF ed imposta di registro.

Recentemente il Ministero delle Infrastrutture (Nota del 6 febbraio 2018, n. 1380) ha avuto modo di chiarire che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali.

Pertanto i contraenti, hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate.

Nel caso di specie, il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, hanno sottoscritto l'Accordo territoriale con le Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili, in data 20 ottobre 2017.

L'art. 19 del citato Accordo territoriale stabilisce che:

"a) Le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;

b) Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi come previsto dall'art. 8, comma 2, del [Decreto 16 gennaio 2017](#), sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo..."

L'Agenzia delle Entrate precisa, dunque, che:

- **per i contratti di locazione a canone concordato** stipulati in applicazione dell'accordo territoriale, sottoscritto in data 20 ottobre 2017, per il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, le parti **hanno l'obbligo** di acquisire l'attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.;
- **per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto** ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili, l'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali.

In merito al secondo quesito, e precisamente se l'attestazione rilasciata debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione, e in caso di risposta affermativa, se la stessa debba essere assoggettata ad imposta di registro e ad imposta di bollo, l'Agenzia delle Entrate fa presente che la normativa **non definisce un obbligo** in capo alle parti contrattuali di procedere

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli- Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 - Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

all'allegazione dell'attestazione, né tale obbligo emerge dalle previsioni dettate dal Testo unico dell'imposta di registro, approvato con il [D.P.R. n. 131/1986](#) (T.U.R.);

Ad ogni buon conto, l'assenza di un obbligo non esclude che le parti possano, comunque, procedere a detta allegazione, in sede di **registrazione del contratto** di locazione. Al contrario allegare l'attestazione in sede di registrazione sembrerebbe opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, laddove il contribuente chieda di fruire dell'agevolazione prevista dall'[art. 8](#) della Legge n. 431/1998, ai fini dell'imposta di registro.

Tale disposizione stabilisce che, per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo venga assunto nella misura del 70%.

Qualora il contribuente proceda all'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione, coerentemente con i principi già espressi con la [Risoluzione 22 novembre 2013, n. 83/E](#), per stabilire la corretta tassazione da applicare, ai fini dell'imposta di registro, rilevano le previsioni dettate dall'[art. 11](#) del T.U.R., e precisamente quelle del comma 7 il quale stabilisce che, la richiesta di registrazione di un atto, vale anche per gli atti ad esso allegati, ma non importa applicazione dell'imposta se si tratta:

- di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;
- di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;
- di atti non soggetti a registrazione.

L'Agenzia delle Entrate ritiene che l'attestazione in argomento concretizza un atto per il quale **non vige l'obbligo della registrazione**, quindi in sede di registrazione del contratto di locazione, l'ufficio dell'Agenzia provvederà alla registrazione anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro.

Anche per quanto attiene all'applicazione dell'**imposta di bollo**, la normativa ([art. 5](#) della tabella allegata al D.P.R. n. 642/1972) prevede un trattamento di esenzione dall'imposta, tra l'altro, per gli "Atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie...". Pertanto, tenuto conto che l'attestazione in argomento, si rende necessaria al

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 – Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettoreannunziata.it

www.vincenzosica.com



SICA & PARTNERS

Strategia d'impresa pubblica e privata

*Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

fine di certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo al riconoscimento delle agevolazioni fiscali, l'Agenzia delle entrate esclude l'applicazione dell'imposta di bollo per il rilascio della predetta attestazione.

20121 – Milano – Via Monte Napoleone, 8 – tel. 3357779468

00187 – Roma – Via Calabria, 56 – tel. 0645479660 – fax 0645479659

80121 – Napoli – Via Giosuè Carducci, 42 – tel. 3357779468

80058 - Torre Annunziata – Corso Umberto I, 35 – tel./fax 0815368285

sicapartners@libero.it - vsica@sicapartners.it - vincenzo.sica@odcettorreannunziata.it

www.vincenzosica.com