

# SPAZIO AZIENDE

## Rubrica di Informazione Fiscale

Numero 164 - SETTEMBRE 2019

**ascom se.ter.vit.**  
consulenze e servizi integrati  
Contabile - Fiscale - Commerciale - Amministrativa

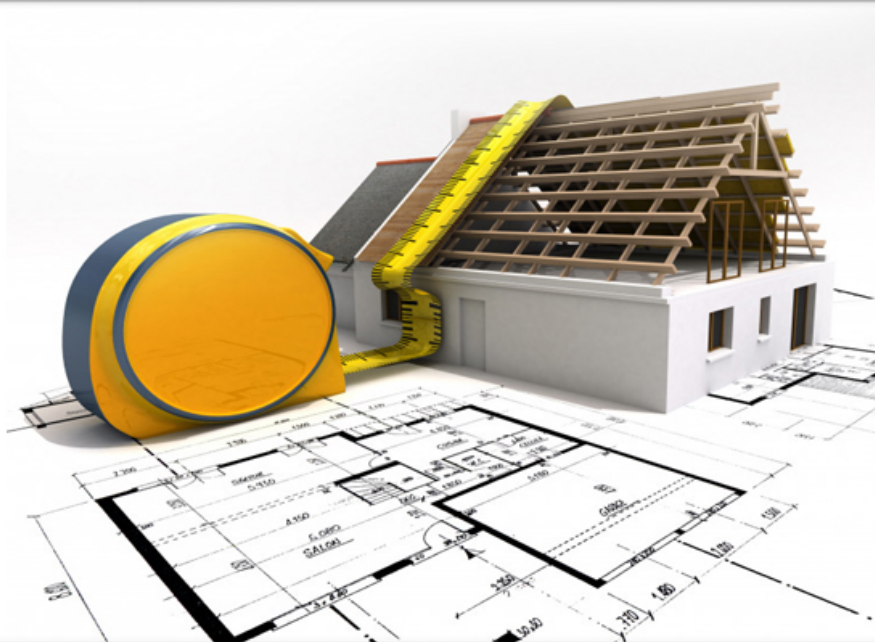
SPEDIZIONE MENSILE RISERVATA AGLI UTENTI DEL SERVIZIO CONTABILITÀ

in questo numero :

**FLASH:** ultime Novità Fiscali

**APPROFONDIMENTI:** LE AGEVOLAZIONI PER  
L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA RICOSTRUIRE /  
RISTRUTTURARE

**SCADENZARIO:** mese di SETTEMBRE 2019



Iscrivendoti alla nostra **NewsLetter** su [www.servizicontabiliefiscaliviterbo.it](http://www.servizicontabiliefiscaliviterbo.it)  
sarai informato ad ogni nuova pubblicazione della Rubrica

VITERBO - CIVITA CASTELLANA - SORIANO NEL CIMINO  
Tel 0761-308836 - Fax 0761-323119 - [www.servizicontabiliefiscaliviterbo.it](http://www.servizicontabiliefiscaliviterbo.it)

**SPAZIO AZIENDE – Agosto 2019**

Con la collaborazione del Centro Studi SEAC

**ULTIME NOVITÀ FISCALI**

<b>Regime forfetario e detrazione figli a carico</b> <i>Risoluzione Agenzia Entrate 22.7.2019, n. 69/E</i>	Il reddito forfetario, al lordo dei contributi previdenziali, rileva al fine della comparazione del reddito più elevato per stabilire quale genitore può fruire della detrazione per figli a carico per l'intero importo.
<b>Valori OMI</b> <i>Ordinanza Corte Cassazione 23.7.2019, n. 19767</i>	Ai fini dell'imposta di registro l'Ufficio non può rettificare il valore di compravendita di un immobile basandosi sui valori OMI qualora gli stessi risultino astratti rispetto alla peculiare situazione dello stesso. Il caso di specie riguardava la compravendita di alcuni immobili in corso di costruzione e, in particolare, gli "scheletri degli edifici". Tale struttura risultava "deteriorata dal tempo e dagli agenti atmosferici" e "necessitava di un profondo restauro per la realizzazione delle unità immobiliari".
<b>Detrazioni riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica</b> <i>Provvedimento Agenzia Entrate 31.7.2019</i>	Il beneficiario della detrazione per interventi di riqualificazione energetica, può optare, oltre che per la cessione dello stesso, anche per l'ottenimento di un contributo di pari importo, sotto forma di sconto anticipato dal fornitore. A tal fine è stato aggiornato il modello utilizzabile, denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di efficienza energetica e rischio sismico effettuati su singole unità immobiliari".
<b>Vendita tramite piattaforma digitale</b> <i>Provvedimento Agenzia Entrate 31.7.2019</i>	Sono stati individuati i termini e le modalità di invio dei dati relativi alle vendite a distanza di beni importati nell'UE da parte dei soggetti passivi IVA che facilitano la vendita a distanza di beni importati tramite l'uso di un'interfaccia elettronica quale un mercato virtuale / piattaforma / portale o mezzi analoghi. La prima trasmissione dei dati va effettuata entro il 31.10.2019
<b>Trasmissione telematica corrispettivi e resi merce</b> <i>Principio di diritto Agenzia Entrate 1.8.2019, n. 21</i>	In caso di reso di un bene ad un commerciante che ha effettuato la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei corrispettivi restano applicabili anche al documento commerciale le procedure già previste per lo scontrino manuale. In particolare, la procedura di reso deve fornire gli elementi necessari per correlare la restituzione del bene ai documenti comprovanti l'acquisto originario.

## COMMENTI

### LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA RICOSTRUIRE / RISTRUTTURARE

Il c.d. “Decreto Crescita” ha introdotto un regime di tassazione agevolata consistente nell'applicazione dell'**imposta di registro / ipotecaria / catastale in misura fissa (€ 200)** ai trasferimenti immobiliari a favore di imprese che effettuano specifici interventi sugli stessi.

La disposizione originaria è stata oggetto di alcune modifiche in sede di conversione al fine di rendere l'agevolazione più “appetibile” (in particolare ora l'agevolazione è riconosciuta anche in caso di acquisto di un fabbricato da ristrutturare, la cessione del nuovo / ristrutturato fabbricato può avvenire anche in forma frazionata purché riguardi almeno il 75% del relativo volume).

Come specificato nella Relazione al citato Decreto l'agevolazione persegue *“la necessità di incentivare la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche e sismiche completamente rinnovate, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana”*.

#### AMBITO SOGGETTIVO

In merito all'ambito soggettivo va fatto riferimento ai trasferimenti di fabbricati *“a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare”*. Con riguardo alla natura del soggetto cedente merita evidenziare che il regime in esame è applicabile a prescindere dalla qualifica del cedente (privato / soggetto passivo).

In sede di conversione è stato previsto che l'agevolazione in esame è applicabile anche ai **trasferimenti esenti IVA** ex art. 10, DPR n. 633/72.

#### AMBITO OGGETTIVO

L'agevolazione è applicabile ai trasferimenti di **interi fabbricati** posti in essere dall'**1.5.2019 al 31.12.2021**.



Come chiarito dalla citata Relazione il trasferimento (in forma agevolata) dei fabbricati può essere effettuato anche tramite un **contratto di permuta**.

#### CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'AGEVOLAZIONE

Come sopra accennato, l'agevolazione in esame consiste nell'applicazione dell'imposta di registro / ipotecaria / catastale nella **misura fissa di € 200** ai trasferimenti di interi fabbricati al ricorrere di determinate condizioni.

In particolare, è necessario che **nei 10 anni successivi** all'acquisto l'impresa provveda:

- alla **demolizione / ricostruzione** (anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita) e alla successiva **cessione dell'immobile** anche suddiviso in più unità immobiliari, a condizione che la cessione riguardi **almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**;
- all'esecuzione dei seguenti **interventi edilizi**:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro / risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;

e alla successiva **cessione dell'immobile** anche se suddiviso in più unità immobiliari, a condizione che la cessione riguardi **almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato**.



I suddetti interventi devono:

- essere **conformi alla normativa antisismica**;
- **permettere** il conseguimento della **classe energetica NZEB** (Near Zero Energy Building), **A o B**

In caso di **mancato rispetto** delle predette condizioni, sono applicabili:

- le imposte di registro / ipotecarie nella misura ordinaria
- la sanzione pari al 30%;
- gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato.

### VANTAGGIO FISCALE DELL'AGEVOLAZIONE

Il regime ordinario applicabile agli acquisti immobiliari in esame dipende dalla tipologia di fabbricato oggetto della cessione e dalla qualifica del cedente (privato / soggetto passivo).

Così, ad esempio:

- l'acquisto di un **fabbricato abitativo** da un privato ovvero da un'impresa (esente IVA) sconta la seguente imposizione:
  - imposta di registro 9%;
  - imposta ipotecaria € 50;
  - imposta catastale € 50;
- l'acquisto di un **fabbricato strumentale** da un'impresa sconta la seguente imposizione:
  - imposta di registro € 200;
  - imposta ipotecaria 3%;
  - imposta catastale 1%.

Il vantaggio fiscale connesso all'applicazione dell'agevolazione in esame è quindi collegato ai seguenti elementi:

- tipologia del fabbricato (abitativo / strumentale);
- qualifica del cedente (privato / soggetto passivo).

Cedente	IVA	Fabbricato	Tassazione ordinaria			Tassazione agevolata		
			Registro	Ipotecaria	Catastale	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	-	Abitativo	9% (minimo € 1.000)	€ 50	€ 50			
		Strumentale						
Soggetto IVA	Esente	Abitativo	9% (minimo € 1.000)	€ 50	€ 50	€ 200	€ 200	€ 200
	Imponibile		€ 200	€ 200	€ 200			
	Esente	Strumentale	€ 200	3%	1%			
	Imponibile							

Come si può notare il "risparmio" impositivo maggiore si registra negli acquisti soggetti ad imposta di registro in misura percentuale (ad esempio, fabbricato abitativo ceduto da privato ovvero esente da soggetto IVA). Non si beneficia di alcun vantaggio per le cessioni di fabbricati abitativi imponibili IVA.

## SCADENZARIO

## Mese di Settembre

### Lunedì 16 settembre

<b>IVA LIQUIDAZIONE MENSILE</b>	Liquidazione IVA riferita al mese di agosto e versamento dell'imposta dovuta.
<b>IVA COMUNICAZIONE LIQUIDAZIONI PERIODICHE</b>	Invio telematico dei dati delle liquidazioni periodiche IVA relative: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ai mesi di aprile / maggio / giugno (soggetti mensili);</li> <li>• al secondo trimestre (soggetti trimestrali).</li> </ul> La comunicazione va effettuata utilizzando il modello approvato dall'Agenzia delle Entrate.
<b>IRPEF RITENUTE ALLA FONTE SU REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI</b>	Versamento delle ritenute operate a agosto relative a redditi di lavoro dipendente e assimilati (collaboratori coordinati e continuativi – codice tributo 1001).
<b>IRPEF RITENUTE ALLA FONTE SU REDDITI DI LAVORO AUTONOMO</b>	Versamento delle ritenute operate a agosto per redditi di lavoro autonomo (codice tributo 1040).
<b>RITENUTE ALLA FONTE OPERATE DA CONDOMINI</b>	Versamento delle ritenute (4%) operate ad agosto da parte dei condomini per le prestazioni derivanti da contratti d'appalto / d'opera effettuate nell'esercizio di impresa o attività commerciali non abituali (codice tributo 1019 a titolo di IRPEF, 1020 a titolo di IRES).
<b>IRPEF ALTRE RITENUTE ALLA FONTE</b>	Versamento delle ritenute operate ad agosto relative a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapporti di commissione, agenzia, mediazione e rappresentanza di commercio (codice tributo 1040);</li> <li>• utilizzazione di marchi e opere dell'ingegno (codice tributo 1040);</li> <li>• contratti di associazione in partecipazione con apporto di lavoro ancora in essere dopo il D.Lgs. n. 81/2015 (codice tributo 1040) e con apporto di capitale o misto (codice tributo 1030) se l'ammontare dell'apporto è non superiore al 25% del patrimonio netto dell'associante risultante dall'ultimo bilancio approvato prima della data di stipula del contratto.</li> </ul>
<b>RITENUTE ALLA FONTE LOCAZIONI BREVI</b>	Versamento delle ritenute (21%) operate ad agosto da parte degli intermediari immobiliari e soggetti che gestiscono portali telematici che sono intervenuti nell'incasso / pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve (codice tributo 1919).
<b>INPS GESTIONE SEPARATA</b>	Versamento del contributo del 24% - 33,72% da parte dei committenti, sui compensi corrisposti ad agosto a incaricati alla vendita a domicilio e a lavoratori autonomi occasionali (compenso superiore a €5.000). Versamento da parte dell'associante del contributo dovuto sui compensi corrisposti ad agosto agli associati in partecipazione con apporto di lavoro con contratti ancora in essere dopo il D.Lgs. n. 81/2015, nella misura del 24% - 33,72% (soggetti non pensionati e non iscritti ad altra forma di previdenza). La Legge n. 81/2017 ha aumentato il contributo al 34,23% per alcuni soggetti (ad esempio, collaboratori coordinati e continuativi, collaboratori occasionali) non iscritti ad altra Gestione obbligatoria, non pensionati e non titolari di partita IVA.
<b>INPS DIPENDENTI</b>	Versamento dei contributi previdenziali relativi al personale dipendente, per le retribuzioni maturate nel periodo di paga di agosto.
<b>INPS AGRICOLTURA</b>	Versamento della seconda rata 2019 dei contributi previdenziali sul reddito convenzionale da parte dei coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP).

### Mercoledì 25 settembre

<b>IVA COMUNITARIA</b>	Presentazione in via telematica degli elenchi riepilogativi delle cessioni di
------------------------	---

<b>ELENCHI INTRASTAT MENSILI</b>	<p>beni / servizi resi, registrati o soggetti a registrazione, relativi ad agosto (soggetti mensili) considerando le nuove soglie. Si rammenta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono soppressi i modd. Intra trimestrali relativi agli acquisti (sia di beni che di servizi);</li> <li>• la presentazione dei modd. Intra mensili è effettuata ai soli fini statistici;</li> <li>• i soggetti non obbligati all'invio possono comunque scegliere di inviare i modd. Intra (di beni / di servizi) con periodicità sia mensile che trimestrale.</li> </ul>
----------------------------------	---

**Lunedì 30 settembre**

<b>SPESOMETRO ESTERO</b>	Invio telematico all'Agenzia delle Entrate della comunicazione relativa ad agosto dei dati fatture emesse / ricevute a / da soggetti UE / extraUE. L'obbligo non interessa le operazioni documentate da fattura elettronica / bolletta doganale.
<b>CORRISPETTIVI DISTRIBUTORI CARBURANTE</b>	Invio telematico all'Agenzia delle Dogane dei corrispettivi del mese di agosto, relativi alle cessioni di benzina e gasolio destinati ad essere utilizzati come carburanti per motori, da parte dei gestori di impianti di distribuzione stradale ad elevata automazione in cui il rifornimento avviene unicamente in modalità self service prepagato, non documentati da fattura elettronica.
<b>INPS DIPENDENTI</b>	Invio telematico del mod. UNI-EMENS contenente sia i dati contributivi che quelli retributivi relativi al mese di agosto. L'adempimento interessa anche i compensi corrisposti a collaboratori coordinati e continuativi, incaricati alla vendita a domicilio, lavoratori autonomi occasionali, nonché associati in partecipazione con apporto di lavoro con contratti ancora in essere dopo il D.Lgs. n. 81/2015.
<b>MOD. REDDITI 2019 PERSONE FISICHE SOGGETTI CHE BENEFICIANO DELLA PROROGA</b>	<p>Termine entro il quale effettuare i versamenti, senza la maggiorazione dello 0,40%, relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saldo IVA 2018 con maggiorazione dell'1,6% (0,4% per mese o frazione di mese dal 16.3);</li> <li>• IRPEF (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• addizionale regionale IRPEF (saldo 2018);</li> <li>• addizionale comunale IRPEF (saldo 2018 e acconto 2019);</li> <li>• imposta sostitutiva contribuenti minimi (5%, saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• imposta sostitutiva contribuenti forfetari (15%, saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• imposta sostitutiva contribuenti forfetari "start-up" (5%, saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• acconto 20% dell'imposta dovuta per i redditi a tassazione separata;</li> <li>• imposta sostitutiva 12-14-16% riallineamento valore civile e fiscale beni esistenti al 31.12.2018 da quadro EC;</li> <li>• imposta sostitutiva (20% - 26%) dovuta sulle plusvalenze da cessione di partecipazioni qualificate;</li> <li>• cedolare secca (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• IVIE (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• IVAFE (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• contributi IVS (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• contributi Gestione separata INPS (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• contributi previdenziali geometri (saldo 2018 e acconto 2019).</li> </ul>

<p align="center"><b>MOD. REDDITI 2019 SOCIETÀ DI PERSONE SOGGETTI CHE BENEFICIANO DELLA PROROGA</b></p>	<p>Termine entro il quale effettuare i versamenti, senza la maggiorazione dello 0,40%, relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saldo IVA 2018 con maggiorazione dell'1,6% (0,4% per mese o frazione di mese dal 16.3);</li> <li>• imposta sostitutiva 12-14-16% riallineamento valore civile e fiscale beni esistenti al 31.12.2018 da quadro EC;</li> <li>• imposta sostitutiva 12-14-16% riallineamento valore civile e fiscale a seguito di operazioni straordinarie effettuate nel 2017 e 2018. Rate per riallineamenti effettuati in esercizi precedenti;</li> <li>• imposta sostitutiva 16% (unica soluzione) riallineamento valore civile e fiscale beni immateriali a seguito di operazioni straordinarie ex art. 15, DL n. 185/2008.</li> </ul>
<p align="center"><b>MOD. REDDITI 2019 SOCIETÀ DI CAPITALI ENTI NON COMMERCIALI SOGGETTI CHE BENEFICIANO DELLA PROROGA</b></p>	<p>Termine entro il quale effettuare, senza la maggiorazione dello 0,40%, da parte dei soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare (approvazione del bilancio nei termini ordinari), i versamenti relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• saldo IVA 2018 con maggiorazione dell'1,6% (0,4% per mese o frazione di mese dal 16.3);</li> <li>• IRES (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• maggiorazione IRES (10,50%) società di comodo (saldo 2018 e primo acconto 2019);</li> <li>• imposta sostitutiva 12-14-16% riallineamento valore civile e fiscale beni esistenti al 31.12.2018 da quadro EC;</li> <li>• imposta sostitutiva 12-14-16% riallineamento valore civile e fiscale a seguito di operazioni straordinarie effettuate nel 2017 e 2018 (prima rata). Rate per riallineamenti effettuati in esercizi precedenti;</li> <li>• imposta sostitutiva 16% (unica soluzione) riallineamento valore civile e fiscale beni immateriali a seguito di operazioni straordinarie ex art. 15, DL n. 185/2008.</li> </ul>
<p align="center"><b>MOD. IRAP 2019 SOGGETTI CHE BENEFICIANO DELLA PROROGA</b></p>	<p>Versamento, senza la maggiorazione dello 0,40%, dell'IRAP (saldo 2018 e primo acconto 2019) da parte di persone fisiche, società di persone e soggetti assimilati, società di capitali ed enti non commerciali con esercizio coincidente con l'anno solare.</p>
<p align="center"><b>RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA SOGGETTI CHE BENEFICIANO DELLA PROROGA</b></p>	<p>Versamento dell'imposta sostitutiva (12% - 16%), senza la maggiorazione dello 0,40%, per la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni riservata alle società di capitali ed enti commerciali, effettuata nel bilancio 2018, e per l'eventuale affrancamento (10%) del saldo attivo ex art. 1, commi da 940 a 948, Finanziaria 2019.</p>
<p align="center"><b>DIRITTO ANNUALE CCIAA 2019 SOGGETTI CHE BENEFICIANO DELLA PROROGA</b></p>	<p>Versamento, senza la maggiorazione dello 0,40%, del diritto CCIAA 2019 (codice tributo 3850).</p>
<p align="center"><b>BONUS LIBRERIE 2018</b></p>	<p>Termine ultimo per la presentazione alla Direzione Biblioteche e Istituti Culturali dell'istanza per il bonus relativo alle spese 2018. L'istanza va presentata in via telematica tramite l'apposito portale all'indirizzo <a href="https://taxcredit.librari.beniculturali.it/sportello-domande/">https://taxcredit.librari.beniculturali.it/sportello-domande/</a></p>
<p align="center"><b>BONUS EDICOLE 2018</b></p>	<p>Termine ultimo per la presentazione al Dipartimento per l'Informazione e l'Editoria dell'istanza per il bonus relativo alle spese 2018. L'istanza va presentata in via telematica tramite l'apposito portale all'indirizzo <a href="https://www.impresainungiorno.gov.it/">https://www.impresainungiorno.gov.it/</a>.</p>
<p align="center"><b>ROTTAMAZIONE RUOLI RISORSE UE VERSAMENTI</b></p>	<p>Versamento (unica soluzione / prima rata) delle somme dovute, a titolo di risorse proprie tradizionali UE e dall'IVA all'importazione, dai soggetti che hanno aderito alla definizione agevolata dei ruoli affidati all'Agente della Riscossione nel periodo 2000 – 2017, c.d. "rottamazione-ter", presentando l'istanza di adesione (mod. DA-2018-D) entro il 30.4.2019.</p>