

NOVITA' LEGISLATIVE

I decreti di fine anno (D.L. 145 e 147) sono intervenuti innovando, modificando o sostituendo norme e disposizioni in una molteplicità di materie e indirizzi riguardanti il condominio, le imprese, i professionisti, le persone fisiche ed in genere tutti i contribuenti e cittadini.

Qui di seguito un elenco degli interventi di maggiore importanza e rilevanza per il loro impatto nella quotidianità e meritevoli di interesse professionale, personale e di conoscenza generale, completi nel tenore di ulteriori precedenti leggi e decreti rispetto ai due sopra citati.

RIFORMA DI CONDOMINIO

Per avviare lavori di efficienza energetica che portano ad una riduzione dei consumi è sufficiente, in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di un terzo dei millesimi, il tutto a condizione che gli interventi siano individuati con una diagnosi energetica o documentati in seguito tramite un APE.

E' compito dell'assemblea condominiale decidere se e quando far pagare le sanzioni per le violazioni al regolamento condominiale (da € 200 a € 800 in caso di recidiva). La decisione avviene con la metà più uno degli intervenuti e almeno 501 millesimi sia in prima che in seconda convocazione.

L'amministratore non può più chiedere ai singoli condomini certificati di conformità degli impianti delle abitazioni. Nel registro dell'anagrafe condominiale vanno inseriti i dati sulla sicurezza delle sole parti comuni.

Con Regolamento del Ministro della giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del c.c.

Per i lavori eseguiti in base ad un contratto che contempli un pagamento graduale in funzione del S.A.L., il fondo di dotazione economico può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

RECUPERO EDILIZIO:

L'aumento della detrazione al 50% sugli interventi per il recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni e risanamento conservativo) è stata prorogata al 31/12/2014, si riduce al 40% per tutto l'anno 2015 e torna a regime del 36% dal 01/01/2016. Confermato il raddoppio del limite massimo di spesa di € 48.000 quindi € 96.000 per singola unità immobiliare.

RISPARMIO ENERGETICO:

La detrazione Irpef e Ires sugli interventi per il risparmio energetico nella misura del 65% è stata prorogata al 31/12/2014 e ridotta al 50% per tutto l'anno 2015. A partire dal 01/01/2016 la percentuale a regime è fissata al 36%.

Per gli interventi sul risparmio energetico relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli art. 1117 e 1117-bis del c.c. o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, i termini (esclusivamente per il risparmio energetico) sono ulteriormente prorogati di mesi 6 quindi 30/06/2015 (65%) e 30/06/2016 (50%).

DETRAZIONE ACQUISTO MOBILI:

Resta il tetto massimo di spesa di € 10.000 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici in presenza di interventi di natura edilizia residenziale a prescindere dall'ammontare di tale spesa. In pratica una precedente disposizione poi abrogata, aveva circoscritto i limiti di spesa per i mobili ed elettrodomestici all'ammontare sostenuto per l'intervento edilizio.

La data del 31/12/2014 rappresenta il termine ultimo per usufruire dello sconto fiscale.

APE (Attestazione Prestazione Energetica):

Per i contratti di locazione di immobili stipulati fino alla data del 23/12/2013 e privi di APE, è contemplata la possibilità di sanare la prevista nullità con il pagamento di una sanzione amministrativa da € 1.000 ad € 4.000 da parte di una delle due parti in causa.

Per i contratti stipulati successivamente al termine del 23/12/2013, l'obbligo di allegazione dell'APE riguarda solo i nuovi contratti di locazione di interi edifici.

Per tutte le nuove locazioni anche non abitative il certificato va messo a disposizione del conduttore sin dal momento dell'inizio delle trattative e nel contratto di locazione deve risultare menzionato l'adempimento, al contrario nelle compravendite resta l'obbligo di allegazione ed in mancanza la violazione è sanzionata pecuniariamente (min. € 3.000 – max € 18.000) in luogo della nullità.

E' da supporre che il Notaio incaricato dell'atto pubblico, pretenderà l'allegazione quale condizione di procedibilità per il rogito.

IMPOSTA DI REGISTRO:

L'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari dal 2014 è fissata in 2 sole aliquote: 9% di base e 2% per la prima casa, con un minimo di € 1.000 oltre a € 50+50 per le imposte ipocatastali. L'imposta dovuta in misura fissa è aumentata da € 168 a € 200.

PAGAMENTO AFFITTI CON ASSEgni O BONIFICI:

Dal 2014 il pagamento del canone di locazione per le unità abitative non può essere effettuato per contanti ma bensì solo con strumenti tracciabili (assegni bancari o postali, bonifici, carte di credito ecc...ecc...).

L'obiettivo di tale disposizione è quello di combattere la "solita" evasione fiscale e i delitti di micro criminalità, nonché a tutela dei deboli.

Tuttavia alcuni malpensanti sostengono che la norma è di favore per gli istituti di credito.

IUC (Imposta Unica Comunale):

E' formata da:

- imposta destinata a coprire i costi del servizio di raccolta rifiuti (TARI). È calcolata in base ai metri quadrati o alla quantità di rifiuti ed è posta a carico dell'utilizzatore dell'immobile;
- imposta sui servizi indivisibili offerti dai comuni (TASI). È calcolata sul valore catastale ed è pagata dai proprietari. Nel caso di immobili affittati il conduttore partecipa per una quota variabile tra il 10 e il 30%;
- imposta IMU, avente natura patrimoniale, dovuta dal titolare anche di diritti dell'immobile con esclusione delle abitazioni principali e relative pertinenze.

Sulla prima casa al posto di IMU e TARES si verserà la tassa sui servizi municipali. Per la parte riferita ai servizi indivisibili, per il 2014 l'aliquota massima è fissata al 2,5 per mille.

La somma di TASI ed IMU non può superare l'aliquota massima consentita (1,14%). Per le altre proprietà immobiliari il Comune potrà riscuotere l'imposta relativa ai servizi indivisibili insieme all'IMU, ma la somma tra le due non potrà essere superiore alla cifra prevista applicando l'attuale aliquota massima dell'IMU.

F24 PER REGISTRAZIONE LOCAZIONI:

L'imposta di registro per la registrazione dei contratti di locazione dal 01/02/2014 può essere pagata anche mediante utilizzo del notissimo mod. F24, oltre all'attuale modello F23.

L'efficacia del doppio modello resta fino al 31/12/2014 mentre a partire dal 01/01/2015 il modello F23 viene pensionato, quindi inutilizzabile.

Per i soggetti IVA che utilizzano il mod. F24 il pagamento è consentito solo con modalità telematica, in coerenza con l'originaria norma per tutti i pagamenti effettuati da tale soggetto.

PREZZO DI VENDITA IN CUSTODIA DAL NOTAIO:

Non appena sarà emanato il regolamento attuativo (120 giorni dal 1 gennaio 2014), sarà il Notaio a versare al venditore il prezzo della compravendita di immobili e di aziende, dopo averlo ricevuto in deposito dall'acquirente e dopo aver trascritto il contratto di compravendita immobiliare nei registri immobiliari e per il contratto di cessione d'azienda, nel registro delle imprese della C.C.I.A.A..

POS:

A decorrere dal 01/07/2014 e non più dal 01/01 c.a., i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di **prestazione di servizi**, anche professionali, verso i consumatori finali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito per importi superiori ad € 30 lordi.

DETRAZIONI LAVORO DIPENDENTE:

La detrazione base spettante ai lavoratori dipendenti ed assimilati a partire dall'anno corrente aumenta di € 40 quindi ammonta ad € 1.880, mentre per redditi fino ad € 8.000 non può essere inferiore ad € 690.

Norma di favore per il rapporto di lavoro a tempo determinato con previsione di una detrazione minima di almeno € 1.380 rapportata al proprio imponibile.

L'aumento delle detrazioni si pone l'obiettivo di diminuire la pressione fiscale a favore dei lavoratori.

RIMBORSO CREDITI FISCALI DA 730:

Il rimborso delle imposte emergenti del modello 730 di importo superiore ad € 4.000 sarà effettuato direttamente dal Ministero delle Finanze per il tramite dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio, entro mesi 6 dalla scadenza del termine di presentazione del modello dichiarativo.

COMPENSAZIONI CREDITI IMPOSTE DIRETTE ED IRAP:

A partire dai crediti risultanti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno 2013 (Ires, Irpef, Irap, addizionali comunali e regionali) la compensazione orizzontale per importi eccedenti € 15.000 deve essere accompagnata dal visto di conformità apponibile sulla dichiarazione dei redditi, anche a posteriori della compensazione.

Vale ricordare che il visto di conformità è già previsto in materia di IVA con caratteristica preventiva.

CONTRIBUTO SOLIDARIETA' 3%:

Viene prorogato per il triennio 2014-2016 il contributo di solidarietà del 3% sui redditi superiori a € 300.000. In pratica l'aliquota d'imposta per i super contribuenti è pari al 46% (43+3).

ALIQUOTA GESTIONE SEPARATA:

Per i soggetti con P.IVA iscritti alla gestione separata (gli amministratori lo sono) per l'anno 2014 l'aliquota rimane fissata al 27% in luogo del 28%.

Per i soggetti anche con P.IVA iscritti ad altra gestione contributiva (pensionati, ecc...ecc...) l'aumento previsto di 2 punti percentuali decorre ordinariamente dall'anno corrente, quindi si applica il 22% in luogo del 20%.

IRPEF 2° CASA:

Con efficacia 2013 è stata ripristinata l'imposta sui redditi in ragione del 50% della rendita catastale rivalutata e rimaggiorata di 1/3.

DETRAZIONI IRPEF:

Le assicurazioni sulla vita ed infortunio perdono una parte di detraibilità.

In pratica la detrazione del 19% si applica sull'importo massimo di € 630 in luogo di € 1.291 (2.500.000 di vecchie lire).

Resta fissata nell'originaria percentuale del 19% la detrazione fiscale per tutte le altre tipologie di spese (mediche, interessi sui mutui, scolastiche, funerarie, veterinarie, ecc... ecc...).

IMU SCONTO DAL REDDITO D'IMPRESA:

Deducibilità parziale dal reddito d'impresa dell'IMU sui fabbricati strumentali (per destinazione e per natura), con effetto dal 2013, nella misura del 30%. Dal 2014 la deducibilità cala al 20%.

LEASING:

Cade la pregiudiziale immobiliare per i professionisti, che possono dedurre i canoni per i contratti di leasing immobiliari stipulati a partire dal 01/01/2014, con relativa ulteriore variazione riguardante il periodo di spesa ad anni 12 (erano 18), per tutti i settori di attività.

La norma nulla dice circa una diversa modalità di acquisizione dell'immobile strumentale per cui si è in attesa di chiarimenti Ministeriali.

Buon senso porta a ritenere che l'ufficio a breve si esprimerà favorevolmente, per la deducibilità del costo a qualsiasi titolo sostenuto.

RIDETERMINAZIONE COSTO FISCALE TERRENI E PARTECIPAZIONI:

Ennesima riapertura dei termini fino al 30/06/2014 per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni detenute in società non quotate ai fini del calcolo della plusvalenza tassabile.

Come al solito la rivalutazione si perfeziona attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva del 2% (partecipazioni non qualificate) o del 4% (terreni e partecipazioni qualificate).

I beni materiali e immateriali oggetto di affrancamento devono essere posseduti alla data del 31/12/2013 mentre la perizia dell'esperto deve essere asseverata (giurata) entro il 30/06/2014 che vale altresì quale termine ultimo per il pagamento della prima (o unica) rata dell'imposta sostitutiva.

SANATORIA RUOLI ESATTORIALI:

Sconto degli interessi moratori e degli interessi per ritardata iscrizione a ruolo dovuti sulle cartelle esattoriali, formate con ruoli al 31/10/2013 per debiti di qualsiasi genere verso enti pubblici, esclusi INPS e INAIL quindi Stato, Regioni, Provincie, Comuni, ecc...ecc..., a condizione che il pagamento venga effettuato in un'unica soluzione entro il 28/02/2014.

Si parla di imposte, tasse, tributi comunali, raccolta rifiuti, multe stradali, ecc...ecc...

INTERESSE LEGALE

01/01/2014 riduzione all'1% del tasso legale (era 2,5%).

***Estensore
Rizzi Nicola- Commercialista in Torino***