

FISCO

www.quotidianofisco.itsole24ore.com

Legge di Stabilità. Norme speciali tutelano l'operazione rispetto alle normali procedure - Chi non paga i canoni sarà sfrattato

Leasing casa senza revocatoria

Le abitazioni principali non incappano nell'azione in caso di fallimento del venditore



Angelo Busani

Agevolazione "prima casa" e detrazione Irpef (riservata agli infra 35enni con reddito non superiore a 55mila euro) per chi comprerà in leasing l'abitazione principale. È quanto prevede un emendamento approvato alla legge di Stabilità del 2016. Se questa proposta diventerà legge, il leasing diventerà competitivo rispetto all'acquisto finanziato dalla stipula di un mutuo ipotecario, che è soluzione attualmente meno costosa sotto il profilo fiscale.

Si prevede la stipula di un normale contratto di leasing, con il quale la banca (o la società di leasing) acquista un'abitazione su indicazione di un utilizzatore il quale si obbliga a pagare un canone e che può, alla scadenza del contratto, esercitare l'opzione per l'acquisto della proprietà dell'abitazione stessa.

Viene anche previsto, per incentivare questa soluzione, che l'acquisto dell'abitazione da parte della banca (o della società di leasing) sia protetto dalla revocatoria fallimentare da parte della procedura concorsuale in cui eventualmente incorra il venditore.

Se, durante la locazione, il contratto si risolve per effetto di inadempimento del conduttore, la banca (e la società di leasing) potranno avvalersi della procedura di sfratto per ottenere il rilascio dell'immobile. Poi, una volta che la banca (o la società di leasing) abbiano rivenduto l'immobile (il che dovrà avvenire a condizioni

di mercato), all'ex utilizzatore andrà comunque restituito il ricavato dalla vendita dedotta la somma: a) dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione del contratto; b) dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

L'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'ex utilizzatore alla banca (o alla società di leasing).

A chi si trovi in difficoltà nel pagamento del canone, dovuta a cessazione del rapporto di lavoro (diversa dalla risoluzione consensuale, dalla risoluzione per limiti di età o con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, dal licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo, dalle dimissioni del lavoratore

non per giusta causa) sarà concesso il diritto alla sospensione del pagamento per non più di una volta e per un periodo massimo non superiore a 12 mesi.

Al termine del periodo di sospensione, riprende il pagamento dei dovuti corrispettivi periodici secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Al conduttore spetterà dunque una detrazione Irpef del 19 per cento, da calcolare per un importo non superiore a 8mila euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20mila euro (quanto al prezzo del riscatto), alle seguenti condizioni: la detrazione è riservata agli acquirenti dell'abitazione principale (a tale destinazione adibita entro un anno dalla sua consegna) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Per chi ha 35 anni o più i benefici sono dimezzati. I canoni di locazione saranno soggetti alla normale imposta di registro del 2 per cento. Uno sconto fiscale vi sarà invece in sede di acquisto, quando si tratti di una compravendita (effettuata dalla banca o dalla società di leasing): l'imposta di registro sarà dell'1,5 per cento qualora l'utilizzatore sia un soggetto "prima casa". Le imposte ipotecarie e catastali saranno applicate nella misura fissa di 50 euro 50 ciascuna. In sede di riscatto, infine l'utilizzatore pagherà le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

Il bonus in sintesi

01 | COME FUNZIONA

Viene introdotta una detrazione, in favore di giovani di età inferiore a 35 anni e con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, pari al 19% delle spese sostenute per i canoni derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliare adibita ad abitazione principale, per un importo non superiore a 8.000 euro annui. Per i mutui fondiari il limite è attualmente di 4.000 euro sulla sola quota interessi. C'è poi una detrazione del 19% relativa al costo di acquisto del bene a fronte

dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro.

02 | DOPO I 35 ANNI

Per chi ha un'età pari o superiore a 35 anni i vantaggi vengono dimezzati: 4.000 euro la detrazione sui canoni e 10.000 quella sul riscatto

03 | LE ALTRE IMPOSTE

L'imposta di registro viene fissata all'1,5% (per l'acquisto in leasing di abitazioni principali purché non di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9). Le imposte

ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa di 200 euro ciascuna. In sede di riscatto l'utilizzatore corrisponderà di nuovo le imposte d'atto in misura fissa (600 euro in tutto).

04 | LA DURATA

Queste agevolazioni fiscali si applicheranno dal 1° gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2020

05 | LE GARANZIE

In caso di fallimento del venditore l'acquisto di questi immobili non può essere revocato per entrare a far parte della massa fallimentare

Tar Lazio. Decreto legge rinviato alla Consulta

Imu agricola, battaglia infinita

di Gianni Trovati

Per capire se l'intreccio di regole sull'Imu agricola del 2015 sia o meno serve prima di tutto pazienza. Giusto ieri, mentre scadevano i termini per il saldo, il Tar Lazio ha depositato l'ordinanza 14156/2015 sulla battaglia giudiziaria che oppone un nutrito gruppo di Comuni laziali al Governo, e ha rinviato tutto alla Consulta. I contribuenti, intanto, hanno dovuto pagare.

Al centro della contesa c'è il decreto 4/2015, che sostituendo in extremis un primo provvedimento già bocciato dal Tar, ha fatto riferimento all'elenco Istat per distinguere i Comuni montani (esenti tutti i terreni), parzialmente montani (esenti solo

quelli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali) e pianeggianti (pagano tutti).

I risultati non cristallini visto che per esempio, spiega l'ordinanza, classificano come «parzialmente montani» Comuni come Bellegra (850 metri di altitudine) e Cassino (40 metri) e come interamente montani Mercellina (285 metri), ma questo non basta per una bocciatura diretta. Il punto, che chiama in causa l'articolo 23 della Costituzione, è se la riserva di legge prevista per le «prestazioni patrimoniali» sia stata violata affidando di fatto i confini fra terreni esenti e paganti all'elenco Istat, che poggia su vecchie norme del 1952 abrogate già dal 1990.

La questione, dettagliata nelle 75 pagine dell'ordinanza, è intricata, come il calendario che ha accompagnato la battaglia giudiziaria. I contribuenti avrebbero dovuto cominciare a pagare il 16 dicembre 2014, sulla base della vecchia norma "sospesa" dal Tar Lazio. Il Governo rinvia tutto al 26 gennaio, ma l'udienza è fissata al 4 febbraio. Il Governo, allora, cambia norma, e sposta il pagamento 2014 al 10 febbraio. I Comuni impugnano e il Tar fissa l'udienza per il 17 giugno, il giorno dopo la scadenza dell'acconto. Il Parlamento rinvia al 30 ottobre e il Tar si riunisce il 4 novembre, nell'udienza che produce l'ordinanza pubblicata ieri, nel giorno del saldo. E la partita continua.

Allevamento. La misura vale anche per i suini

Compensazioni Iva, + 0,7% sui bovini

Gian Paolo Tosoni

Aumento delle percentuali di compensazione Iva sulle cessioni di bovini e suini nella misura dello 0,7 per cento. Lo prevede un emendamento alla Legge di Stabilità 2016, approvato dalla Commissione bilancio della Camera. Quindi, come già previsto per il settore del latte nel disegno di legge originario, i ministeri dell'Economia e delle Risorse agricole potranno adottare entro il 31 gennaio

gli acquisti risultati in misura inferiore a quella detraibile con le percentuali di compensazione, la differenza rappresenta una rendita fiscale per il produttore agricolo e quindi una sostanziale integrazione del prezzo.

L'aumento delle percentuali di compensazione sarà molto apprezzato nel settore del latte e in quello dell'allevamento suinicolo. Non sarà, invece, decisivo nel settore dei bovini in quanto questo comparto generalmente adotta il regime normale Iva e quindi per questi soggetti non ci sarà alcun beneficio. Questo perché gli allevatori di bovini, che pagano l'Iva del 10% sull'acquisto, non riescono con la percentuale di compensazione del 7% a valle a coprire l'Iva assolta sugli acquisti e quindi optano per il regime normale Iva in base al penultimo comma dell'articolo 34 del decreto Iva. Di fatto, il beneficio sarà utilizzato soltanto per piccoli allevatori che applicano il regime speciale Iva.

Se il legislatore intendesse aiutare tutto il settore, compresi gli allevatori che operano in regime normale Iva, dovrebbe allora concedere una maggiorazione della detrazione sugli acquisti stabilita forfetariamente nella misura dello 0,7% per bovini e suini e dell'1,2% per il latte.

I produttori agricoli che operano nei predetti settori e che operano in regime normale Iva possono valutare, alla luce dell'aumento della percentuale di compensazione, di revocare l'opzione per il regime ordinario se è trascorso il periodo triennale; in questo caso devono, però, tenere presente l'onere della rettificazione della detrazione (di cui all'articolo 19 bis 2 del Dpr 633/1972) sui prodotti agricoli giacenti al 1° gennaio 2016 e sui beni strumentali acquistati da meno di 5 anni (10 anni per gli immobili).

SYSTEM 24
COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA
DIREZIONE GENERALE
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02 3022 3003
Fax. 02 3022 3214
email: segreteria@direzione.system@isole24ore.com
GRUPPO 24 ORE

Cogli l'attimo!
Appartamenti Ville Negozi Capannoni Complessi industriali Terreni e molto altro ancora...
Scopri le "grandi occasioni" immobiliari da non perdere. Foto, filmati, perizie e planimetrie scaricabili liberamente ti guideranno alla scelta. E se il bene ti interessa, prenota direttamente online la visita. Oppure scarica l'applicazione gratuita "IVG REGGIO EMILIA" per iPhone, iPad e Android. Un nuovo strumento indispensabile per avere aggiornamenti in tempo reale su tutti i beni in vendita e sulle migliori occasioni disponibili.
Collegati al sito e trova l'affare!
Istituto Vendite Giudiziarie
Concessionario Ministeriale per il Tribunale di Reggio Emilia
Per informazioni: Via Saragat, 19 - 42124 Reggio Emilia
Tel. 0522 513174 - Fax 0522 271150 - ivgre@astagiudiziaria.com
www.re.astagiudiziaria.com

Le iniziative. In agenda il 28 gennaio

A Telefisco 2016 il confronto con le Entrate



Telefisco si prepara alla sua venticinquesima edizione, aprendo al contributo di ulteriori partner - istituti di credito, Ordini professionali e organismi associativi locali - per individuare insieme al Sole 24 Ore nuove sedi di svolgimento del più autorevole appuntamento annuale con le novità tributarie.

L'edizione 2016 di Telefisco si svolgerà il 28 gennaio, esaminando - come da tradizione - tutti i contenuti delle innovazioni fiscali ed economiche dell'anno nuovo: la legge di Stabilità, il patent box e le molte altre riforme che debuttano nel 2016. Con i contributi degli esperti del

Sole 24 Ore e il confronto l'agenzia delle Entrate.

L'evento si inserisce in una scia di successi. Come quello dell'anno scorso quando, con la 24/ma edizione, Telefisco ha totalizzato 114 sedi collegate in tutta Italia e oltre 15mila professionisti al computer per seguire l'evento in diretta streaming.

La scorsa edizione aveva fatto registrare un record di accessi anche su internet dove, nella sezione dedicata sul sito del gruppo, si erano potuti registrare più di 450mila pagine viste e 130mila utenti unici registrati durante tutta la giornata.

Con il 2016 Telefisco riparte dai valori fondanti del suo impegno: chiarezza nell'approfondimento e capacità di divulgazione.

www.isole24ore.com/telefisco
Per informazioni su modalità di attivazione delle sedi e sui costi

Le sedi principali del convegno

Città	Sede Telefisco 2016
Bari	The Nicolaus Hotel
Bologna	Savoia Hotel Regency
Cagliari	Caesar's Hotel
Firenze	Florentia Hotel
Genova	Tower Genova Airport Hotel
Milano	Milan Marriott Hotel
Napoli	Terminal Napoli - Centro Congressi
Padova	Centro Congressi Padova "A. Luciani"
Palermo	Astoria Palace Hotel
Roma	Auditorium Del Massimo
Torino	Centro Congressi Santo Volto
Vicenza	Fiera di Vicenza - Sala Palladio

Lotta all'evasione. I due Paesi aderiscono al Crs

Montecarlo e Cina più «trasparenti»

Marco Bellinazzo
Davide Rotondo

Aumenta il numero dei Paesi che aderiscono al Common Reporting Standard (CRS), il nuovo standard globale promosso dal G20 e dall'Ocse per lo scambio di informazioni al fine di contrastare l'evasione fiscale internazionale. Negli ultimi 2 giorni anche il Principato di Monaco e la Cina, hanno infatti sottoscritto l'accordo multilaterale per lo scambio automatico di informazioni - il cosiddetto Multilateral Competent Authority Agreement (Mcaa) - che costituisce la base legale per lo scambio informativo tra le autorità fiscali dei Paesi firmatari.

Il Crs prevede, infatti, a partire dal 2017 lo scambio automatico su base annuale delle informazioni finanziarie sensibili relative ai sottoscrittori non residenti di prodotti finanziari presso gli intermediari locali (istituti bancari, società fiduciarie, Sgr, assicurazioni vita e Sim).

Gli intermediari finanziari dovranno identificare la clientela non residente e segnalare in modo automatico alla propria autorità fiscale i dati previsti (dati anagrafici, saldo a fine anno, interessi e dividendi corrisposti, nonché proventi della cessione di attività finanziarie).

Salgono quindi a ben 77 i paesi sottoscrittori dell'Mcaa e altri 19 hanno già ufficializzato l'impegno ad aderire nel breve periodo per un totale di 96 paesi. Con la firma del Principato di Monaco e il recente impegno di Panama ad aderire, sono sempre meno le piazze finanziarie a fiscalità agevolata "opache" - tradizionalmente riconosciute come paradisi fiscali - che persistono nel mantenere il segreto bancario. Nel dettaglio delle oltre 15 piazze finanziarie notoriamente considerate off-shore la quasi totalità ha infatti aderito o manifestato l'intenzione, tra cui la Svizzera, le Isole Cayman, Liechtenstein, Guernsey, Jersey, Virgin British Islands oltre a Panama e Monaco. Da monitorare le posi-

zioni future del Bahrein e di pochi altri paradisi minori che ad oggi sembrerebbero voler mantenere il proprio status quo.

Il perimetro è quindi in continua evoluzione sotto la pressione internazionale del G20 e crea una profonda instabilità nella gestione dei patrimoni non dichiarati. Con le principali piazze finanziarie evolute oramai trasparenti alle autorità fiscali estere, le scelte si riducono sempre più velocemente verso paesi meno evoluti e caratterizzati da una bassa stabilità socio politica spesso accompagnata da una scarsa prossimità, aumentando i rischi e le difficoltà e rendendo sempre meno conveniente il mantenimento di un comportamento evasivo da par-

TRASPARENZA

Dal 2017 scambio automatico annuale delle informazioni finanziarie sui sottoscrittori non residenti

te del contribuente. Il recente successo in Italia raggiunto dalla voluntary disclosure con oltre 130mila adesioni, dimostrerebbe come una tale scelta da parte del contribuente - dove applicabile - sia alquanto più frequente nel contesto attuale da parte degli evasori internazionali.

Il Crs rappresenta una delle principali iniziative di carattere normativo all'interno di un più ampio quadro politico-economico che, in un periodo di forte recessione, mira a contrastare la riduzione di gettito derivante dai "nuovi" strumenti di elusione fiscale internazionale, nonché dall'evasione off-shore operata dai contribuenti attraverso intermediari finanziari esteri tra cui a titolo esemplificativo la normativa Fatca, gli accordi bilaterali per lo scambio su richiesta (Tiea, articolo 26 delle convenzioni contro la doppia imposizione) e il progetto Beps.

24 ORE BUSINESS SCHOOL
www.bs.isole24ore.com
AMMINISTRAZIONE FINANZA E CONTROLLO
Basic training
MILANO, DAL 29 GENNAIO 2016 - 20° Edizione
ROMA, DAL 18 MARZO 2016 - 21° Edizione
MASTER DI SPECIALIZZAZIONE - 14 weekend non consecutivi
IL MASTER È STRUTTURATO IN 3 MODULI ACQUISTABILI SEPARATAMENTE
PROGRAMMA
1° MODULO BILANCIO E PRINCIPI CONTABILI
2° MODULO PIANIFICAZIONE E CONTROLLO DI GESTIONE
3° MODULO FINANZA AZIENDALE
Docenti: Franco Artini, Corrado Asenza, Fabrizio Bencini, Marco Boggi, Tiziana Bonacina, Fabio Chiesa, Vittorio de Pedes, Nicola Dell'Edera, Carmine Di Maria, Vincenzo Ferragina, Raffaele Forlini, Marco Lazzaro, Ernst & Young, Antonio Losardo, Giacomo Orlandi, Stefano Palmieri, Barbara Santoli, Enrico Siciliano, Flavia Silla

SYSTEM 24
COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA
DIREZIONE GENERALE
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02 3022 3003
Fax. 02 3022 3214
FILIALE CENTRO-SUD
Piazza Indipendenza, 23 b/c
00185 Roma
Tel. 06 3022 6100
Fax. 06 678 6715
segreteria@direzione.system@isole24ore.com
REGNO UNITO
Il Sole 24 Ore UK LTD
FT Building, 1 Southwark Bridge
London SE1 9HL
Tel. 0207 8734051
Mob. 07817780785
systemsecretary@isole24ore.com.uk
GRUPPO 24 ORE

SYSTEM 24
COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA
DIREZIONE GENERALE
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02 3022 3003
Fax. 02 3022 3214
FILIALE CENTRO-SUD
Piazza Indipendenza, 23 b/c
00185 Roma
Tel. 06 3022 6100
Fax. 06 678 6715
segreteria@direzione.system@isole24ore.com
REGNO UNITO
Il Sole 24 Ore UK LTD
FT Building, 1 Southwark Bridge
London SE1 9HL
Tel. 0207 8734051
Mob. 07817780785
systemsecretary@isole24ore.com.uk
GRUPPO 24 ORE