



Circolare informativa n. 2 del 21 gennaio 2016

LEGGE DI STABILITA' 2016: AGEVOLAZIONI

RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA

Beneficiari	Società di capitali Enti commerciali
Oggetto	beni di impresa <u>posseduti</u> e risultanti dal <u>bilancio 31.12.2014</u> ed appartenenti alla stessa <u>categoria omogenea</u>
Momento di esecuzione della rivalutazione	bilancio 2015
Informazione ai terzi	annotazione nell'inventario e in nota integrativa
Saldo attivo di rivalutazione: affrancamento (anche parziale) della riserva	Imputazione del saldo attivo al capitale o in una riserva in sospensione d'imposta. Affrancamento con versamento imposta sostitutiva ires/irap 10%
Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed Irap sul maggior valore dei beni	16% per i beni ammortizzabili 12% per i beni non ammortizzabili
Versamento imposta sostitutiva	<u>unica rata</u> entro il versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta nel quale la rivalutazione è stata eseguita. Importi sono compensabili con eventuali crediti.
Riconoscimento fiscale (ires/irap) del maggior valore attribuito ai beni	<i>deduzione ammortamenti</i> : dal 3 ^a esercizio successivo a quello di rivalutazione (per gli esercizi "solari" = 2018) => per gli immobili il maggior valore è riconosciuto dal periodo d'imposta in corso dal 01.12.2017 (per gli esercizi "solari" = 2017) <i>rilevanza plus/minusvalenza</i> : dal 4 ^a esercizio successivo a quello di rivalutazione (per gli esercizi "solari" = 2019)

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Beneficiari	- persone fisiche che detengono terreni e partecipazioni fuori dal regime d'impresa - società semplici e assimilati - enti non commerciali (se non rientrano nell'esercizio dell'attività commerciale) - soggetti non residenti
Oggetto	* Terreni (agricoli, edificabili e lottizzati) posseduti a titolo di proprietà,

	usufrutto, superficie ed enfiteusi * Partecipazioni societarie non quotate (qualificate e non qualificate) posseduti a titolo di proprietà ed usufrutto * Diritti edificatori * Fabbricati da demolire
Periodo di possesso	Dal 01 gennaio 2016
Perizia asseverata	Entro il 30 giugno 2016
Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed Irap	8% del valore rivalutato
Versamento imposta sostitutiva	Unica soluzione: entro il 30 giugno 2016 Rateizzata: massimo 3 rate annuali di pari importo con interessi del 3% sulle rate successive alla prima
I beni sono già stati oggetto di precedente rivalutazione?	Possibilità di scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella già versata in precedenti rivalutazioni <i>oppure</i> Chiedere a rimborso la sostitutiva precedentemente versata
Adempimenti fiscali successivi	- indicazione nella dichiarazione dei redditi i dati relativi alla rivalutazione - conservazione dei documenti connessi alla rivalutazione

ASSEGNAZIONE O CESSIONE BENI AI SOCI

Beneficiari	- società di persone - società di capitali
Oggetto	beni <u>immobili</u> , diversi da quelli strumentali per destinazione beni <u>mobili</u> iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali
Termine	Entro il 30 settembre 2016
Condizione	Nessun nuovo socio nella compagine sociale dopo il 30 settembre 2015
Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed Irap	8% (10,5% per le società "non operative" in almeno due dei tre periodo d'imposta precedenti a quello di assegnazione/cessione)
Base imponibile dell'imposta sostitutiva	"Valore normale beni assegnati" meno "costo fiscalmente riconosciuto" n.b. per gli <u>IMMOBILI</u> <i>assegnazione</i> => il <u>valore normale</u> è determinabile su "base catastale" (cioè rendita catastale rivalutata con applicazione dei moltiplicatori previsti per l'imposta di registro) <i>cessione</i> => se il <u>corrispettivo</u> è inferiore al "valore normale" o al "valore catastale" sarà commisurato in misura non inferiore ad uno dei due valori
Riserva in sospensione d'imposta annullate	Imposta sostitutiva del 13%
Versamento imposta sostitutiva	Entro il 30.11.2016: il 60% del dovuto Entro il 16.06.2017: il 40% del dovuto
Imposte indirette	Ipo-catastali: fisse (50 € <i>oppure</i> 200€ cadauna a seconda dei casi) Registro: dimezzamento dell'imposta proporzionale (= 4,5% <i>oppure</i> 1% se requisito "prima casa" del socio assegnatario <i>oppure</i> 7,5% per i terreni agricoli assegnati a soggetti diversi dai coltivatori diretti e Iap)
Tassazione in capo al socio	<i>Per i soci di SRL e SPA</i> : eventuale tassazione quale distribuzione di utili in caso di annullamento di riserve di utili (no se distribuite riserve di capitali) sul valore dell'immobile non assoggettato ad imposta sostitutiva.

TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETA' SEMPLICE

Beneficiari	- società di persone - società di capitali
Condizione	Svolgimento in modo esclusivo o prevalente l'attività di gestione di immobili o veicoli non strumentali all'esercizio dell'attività produttiva o commerciale Nessun nuovo socio nella compagine sociale dopo il 30 settembre 2015
Termine	Entro il 30 settembre 2016
Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed Irap	8% (10,5% per le società "non operative" in almeno due dei tre periodo d'imposta precedenti a quello di trasformazione)
Base imponibile dell'imposta sostitutiva	"Valore normale beni posseduti" meno "costo fiscalmente riconosciuto" n.b. il SOCIO ASSEGNATARIO è tassato sulla parte eccedente la somma assoggettata ad imposta sostitutiva da parte della società. Il <i>valore normale</i> dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il <i>costo fiscalmente riconosciuto</i> delle azioni/quote possedute.
Riserva in sospensione d'imposta annullate	Imposta sostitutiva del 13%
Versamento imposta sostitutiva	Entro il 30.11.2016: il 60% del dovuto Entro il 16.06.2017: il 40% del dovuto
Imposte indirette	Ipo-catastali: fisse (50 € <i>oppure</i> 200€ cadauna a seconda dei casi) Registro: dimezzamento dell'imposta proporzionale (= 4,5% <i>oppure</i> 1% se requisito "prima casa" del socio assegnatario <i>oppure</i> 7,5% per i terreni agricoli assegnati a soggetti diversi dai coltivatori diretti e Irap)

ESTROMISSIONE DI IMMOBILI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

Beneficiari	Imprenditori individuali "in attività" al 01/01/2016
Condizione	Immobile strumentale per natura (A10, B, C, D,...) o per destinazione, detenuti alla data del 31 ottobre 2015
Decorrenza effetto	Dal 01 gennaio 2016
Termine	Entro il 31 maggio 2016
Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed Irap	8%
Base imponibile dell'imposta sostitutiva	"Valore normale beni" meno "costo fiscalmente riconosciuto" n.b. il valore normale è sostituibile con quello catastale
Versamento imposta sostitutiva	Entro il 30.11.2016: il 60% del dovuto Entro il 16.06.2017: il 40% del dovuto
Imposte indirette	Ipo-catastali: nessuna Registro: nessuna Iva: esente se immobile strumentale per natura, con eventuale rettifica Iva detratta nel decennio

LOCAZIONI IRREGOLARI

Se il contratto di locazione è non è registrato entro 30 giorni dalla sottoscrizione, il conduttore è legittimato a chiedere al giudice di **ridurre la locazione a condizioni conformi a quelli previsti per i contratti quadriennali ex art. 2, co. 1, l. n. 431/1998 o per quelli con canone concordato**, con eventuale restituzione delle maggiori somme dovute.

SETTORE AGRICOLO – ACQUISTO TERRENI AGRICOLI

Imposta di registro al 15% (sino al 2015 era pari al 12%) per la cessione di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi da coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola.

Agevolazioni concesse alla c.d. “Piccola Proprietà Contadina”:

l'**acquisto di terreni agricoli** di un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP), da parte di un suo **familiare convivente** (coniuge o parenti in linea retta: padre, figlio, nipote, pronipoti diretti, nonno, bisnonno), **se già proprietario di terreni agricoli, ancorché non iscritto alla gestione previdenziale**, sconta l'**imposta catastale dell'1%** e l'**imposta di registro ed ipotecaria di 200 euro cadauna**.

L'acquirente ha altresì l'obbligo della coltivazione diretta del fondo agricolo per almeno un quinquennio dall'acquisto. Tuttavia, non si decade dai benefici fiscali se, in tale quinquennio, l'acquirente concede in godimento il terreno a favore del coniuge o parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo che esercitano attività di imprenditore agricolo.

IRPEF – DETRAZIONI

Dall'anno d'imposta 2015, le **spese funebri** sono detraibili Irpef:

- per una spesa massima di € 1.550 per ciascun evento
- anche se non esiste alcun rapporto di parentela tra il defunto ed il soggetto che sostiene la spesa.