

DOMANI SULLE PAGINE DEL SOLE 24 ORE

REDDITO D'IMPRESA
Mini crediti decisivi per la deduzione
► in Norme e tributi

14/E
La circolare su perdite e svalutazione dei crediti

DIRITTO
E-mail e social network diventano «prove»
► in Norme e tributi

L'ESPERTO RISPONDE
Tutte le risposte ai quesiti dei lettori
► in allegato

Fisco e immobili. Entro domani il versamento relativo ai fabbricati situati nei Comuni che hanno deciso in tempo

In ordine sparso all'acconto Tasi

Per la verifica della delibera fa fede il sito web del dipartimento Finanze

Pasquale Mirto

Il primo appuntamento con la nuova Tasi è ormai un caos generale, tra date di scadenza "variabili", una disciplina non proprio cristallina, interpretazioni ministeriali che si contrappongono a quelle comunali, promesse di non applicazione di sanzioni e alla fine a rimetterci è il solito contribuente, che invece avrebbe diritto di sapere con certezza qual è l'importo dovuto, e anche con debito anticipo.

Per districarsi in questo ginepraio occorre seguire alcune regole. La prima è che l'acconto Tasi va pagato entro domani so-

to la normativa nazionale autorizzata di fatto 8 mila discipline Tasi, una per ogni Comune. Ci sono Comuni che hanno deliberato l'applicazione del nuovo tributo solo sull'abitazione principale, alcuni concedendo detrazioni (fisse, legate al reddito Irpef, all'Isee, alla rendita catastale, con formula matematica, eccetera), altri senza alcuna detrazione, con la conseguenza che pagherà la Tasi anche chi non ha mai pagato l'Imu avendo un'abitazione con rendita catastale bassa. Ci sono Comuni che hanno applicato la Tasi su tutti gli altri immobili e quindi sono chiamati alla cassa anche i detentori "a qualsiasi titolo", nella misura variabile dal 10 al 30% stabilita dal Comune. Se la quota a carico del detentore non è stata stabilita, allora si applica di default la quota del 10 per cento.

IL FRONTE IMU

La rata non può essere prorogata dai municipi e deve essere quantificata in base alle aliquote decise nel 2013

lo se il Comune ha inviato la delibera delle aliquote entro il 23 maggio e la verifica va fatta accedendo esclusivamente al sito del Dipartimento delle finanze e non al sito del Comune, che potrebbe aver pubblicato una delibera non inviata nei termini al ministero; in questi casi l'acconto dovrà essere pagato entro il 16 ottobre.

In questi giorni, però, molti Comuni hanno disposto la proroga della scadenza dell'acconto e quindi sarà necessario verificare sui siti web comunali se c'è stato il differimento.

Per quanto riguarda l'ammontare della Tasi da versare è necessario leggerli con attenzione la delibera del Comune, in quan-

to il caso dei terreni agricoli, che tornano tutti a pagare l'imposta, anche se con alcune differenze. I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli pagheranno l'Imu utilizzando il nuovo, e più basso, moltiplicatore 75. Per gli altri terreni agricoli, come quelli dati in affitto, rimane fermo il vecchio moltiplicatore di 135.

L'Imu non sarà dovuta però in molti casi: fabbricati rurali strumentali, immobili merce, abitazioni principali, abitazioni assimilate a quella principale per legge (come le abitazioni dei militari, gli alloggi sociali, gli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci, l'ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione) o per regolamento comunale (abitazioni concesse in comodato a parenti di primo grado e abitazioni di anziani e disabili che hanno acquisito la residenza in istituto di ricovero). L'esclusione dal versamento per le abitazioni principali, comprese quelle assimilate, non opera però per le abitazioni di lusso per le quali l'acconto andrà calcolato in base all'aliquota per abitazione principale vigente nel 2013, utilizzando anche la detrazione di 200 euro.

DICHIARAZIONI

Studi di settore, Renzi firma la proroga

È stato firmato dal presidente del Consiglio dei ministri, Matteo Renzi, il decreto che proroga dal 16 giugno al 7 luglio il termine per effettuare i versamenti derivanti dalla dichiarazione dei redditi, dalla dichiarazione Irap e dalla dichiarazione unificata annuale da parte dei contribuenti che esercitano attività economiche per le quali sono stati elaborati gli studi di settore (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri).

Il decreto è in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Fino al 2013 si permetteva ai Comuni di disporre l'assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Tale possibilità è stata abrogata e, a decorrere dal 2015, sarà in vigore un più restrittivo regime di assimilazione, che però opera ex lege. Le assimilazioni operate dai Comuni in passato non sono più efficaci e l'acconto Imu 2014 dovrà essere pagato considerando l'aliquota ordinaria

tipologia di immobile e sono gli stessi previsti per l'Imu. Nelle abitazioni, il moltiplicatore è 160. (Esempio: 525 X 160 = 84.000. A questa base imponibile vanno applicate le aliquote)

03 | I MOLTIPLICATORI
Per gli immobili diversi dalle abitazioni, i moltiplicatori da applicare sono:
Moltiplicatore 80: uffici (A/10), banche (D/5)
Moltiplicatore 140: Collegi, ospedali e uffici pubblici

(categorie da B/1 a B/8), laboratori e locali sportivi (categorie C/3, C/4, C/5)
Moltiplicatore 55: Negozi (categoria C/1)
Moltiplicatore 65: Immobili strumentali (categorie da D/1 a D/10)

04 | ABITAZIONE PRINCIPALE
L'abitazione principale non di lusso paga solo la Tasi. Nel caso di queste abitazioni occorre verificare se la delibera comunale prevede solo l'aliquota oppure

anche le detrazioni. Le abitazioni principali di lusso (A/1, A/8 e A/9) pagano l'Imu e la Tasi: la somma di Imu e Tasi non può superare nel 2014 il 6,8 per mille

05 | ALTRI IMMOBILI
Per le seconde case, così come per gli altri immobili, si paga sia l'Imu sia, quando prevista, la Tasi. La somma delle due imposte non può superare l'11,4 per mille. Nelle case concesse in locazione una quota della Tasi è a carico dell'inquilino

Le regole per le tasse sugli immobili

IL CALCOLO

01 | LA RENDITA CATASTALE
Le regole di calcolo della Tasi sono parallele a quelle dell'Imu. Il punto di partenza è la rendita catastale, che si trova nell'atto di compravendita: la rendita va rivalutata del 5% (Esempio: rendita 500 euro; rendita rivalutata 500 + (500 X 5/100) = 525 euro)

02 | LA BASE IMPONIBILE
Sulla rendita così rivalutata vanno applicati i moltiplicatori, che cambiano a seconda della

TASI: ATTENZIONE A...



OGGETTI IMPONIBILI



COMPROPRIETÀ



ABITAZIONI ASSIMILATE



EX CASA CONIUGALE

La Tasi va pagata sui fabbricati, compresa l'abitazione principale, e sulle aree fabbricabili, ma il Comune ha la possibilità di deliberare l'aliquota zero e di differenziare in ragione del settore di attività nonché della tipologia e della destinazione degli immobili. Le ampie facoltà riconosciute al Comune hanno determinato applicazioni molto differenziate, sicché sarà necessario leggere ogni singola delibera comunale

Se l'abitazione è in comproprietà, la Tasi dovrà essere versata in ragione della quota di possesso e della destinazione di ogni quota. Se l'abitazione è posseduta da Tizio e Caio al 50% ed è utilizzata come abitazione principale solo da Tizio, questi pagherà la Tasi per la sua quota, utilizzando l'aliquota prevista per l'abitazione principale e l'intera detrazione deliberata. Caio pagherà la Tasi per la sua quota del 50% utilizzando l'aliquota "altri immobili", se deliberata

È la casistica più problematica perché si tratta di abitazioni principali che sono occupate da soggetti diversi dal possessore e quindi una quota della Tasi è a carico del detentore e una a carico del possessore. Il ministero dell'Economia ha ritenuto che in tutti i casi di abitazioni principali assimilate, come quelle date in comodato, la Tasi è dovuta esclusivamente dal possessore. Molti Comuni però non condividono questa interpretazione

Per il ministero dell'Economia la soggettività passiva Tasi è identica a quella Imu e quindi la Tasi per l'abitazione assegnata dal giudice della separazione è dovuta unicamente dal coniuge assegnatario anche quando l'immobile è in comproprietà con l'ex coniuge. Anche questa tesi non è condivisa da tutti i Comuni, perché il D.l.n. 16/2012 attribuiva al coniuge assegnatario un diritto di abitazione esclusivo ai fini Imu

IMU: ATTENZIONE A...



RESIDENTI ALL'ESTERO



FABBRICATI RURALI



AREE FABBRICABILI



TERRENI MONTANI

I fabbricati rurali sono quelli accatastati in categoria rurale (D/10 o A/6) o accatastati in altra categoria ma con l'annotazione catastale attestante la sussistenza dei requisiti di ruralità. A decorrere dal 2014 i fabbricati rurali strumentali - comprese le abitazioni utilizzate da dipendenti assunti a tempo indeterminato o determinato con più di 100 giorni - sono esclusi dall'Imu. Le altre abitazioni rurali, come quelle date in affitto sono soggette a Imu ordinaria

L'acconto sull'area fabbricabile deve tenere conto del valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2014, anche se tale valore sarà dichiarato al Comune entro il 30 giugno 2015. Se l'area fabbricabile è "posseduta e condotta" da coltivatore diretto o imprenditore agricolo iscritto alla previdenza agricola, allora l'area si considera come terreno agricolo e l'imposta andrà quantificata utilizzando il reddito dominicale, rivalutato del 25% e moltiplicato per 75

L'articolo 22 del D.l.n. 66/2014 prevede la riscrittura dei terreni agricoli montani esenti, ma il decreto ministeriale non è stato ancora emanato. Il ministero dell'Economia ha precisato che in attesa dell'emanazione del decreto i contribuenti possono pagare l'acconto in base alle vecchie regole, ovvero tenendo conto dell'elenco allegato alla circolare n. 9 del 14 giugno 1993. Se il terreno non sarà più esente si verserà l'intero importo dovuto per l'anno con la rata di saldo

buente rimane legittimato a rinviare a esercizi successivi, in cui l'addizionale non troverà più applicazione, i proventi per i quali le regole ordinarie del reddito d'impresa consentono l'esercizio di tale opzione, quali tipicamente le plusvalenze rateizzabili ex articolo 86, comma 4, Tuir. Importanti poi le precisazioni riguardanti l'incrocio tra addizionale e disciplina Cfc white list. Assonime afferma infatti che ai fini della determinazione del tax rate domestico, da raffrontare con quello estero al fine di verificare l'applicabilità della disciplina Cfc white list, non assume rilevanza l'addizionale in esame, considerato che si tratta di una misura non strutturale e di carattere temporaneo, che se considerata renderebbe il confronto con il tax rate este-

Reddito d'impresa. I chiarimenti di Assonime per la compilazione dei modelli Unico SC e Irap 2014

Sanatoria sugli errori contabili

Emanuele Reich
Franco Vernassa

Rilevanza fiscale degli errori contabili. Ace, addizionale Ires per le banche e gli istituti finanziari, compensazione orizzontale dei crediti Ires e Irap con visto: sono questi alcuni degli argomenti su cui interviene Assonime con la circolare n. 20 del 12 giugno 2014, illustrando le principali novità interpretative e normative che assumono rilievo in sede di determinazione e versamento dell'Ires e Irap, e che si riverberano nella compilazione dei modelli Unico e Irap 2014. L'associazione interviene riprendendo e am-

pliando le recenti interpretazioni dell'agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda la rilevanza fiscale degli errori contabili, Assonime ricorda che la circolare dell'Agenzia n. 31/2013 riguarda sia i componenti negativi di reddito che quelli positivi, e quindi sia a danno che a vantaggio del contribuente: essi vengono sanati tramite la "dichiarazione integrativa di sintesi" che costituisce un'assoluta novità novità in panorama fiscale. Tale novità sarebbe però applicabile solo agli errori contabili e non agli errori di competenza solo fiscale (ad esempio, perdite su crediti, errata determinazio-

ne del Rol, valori di compendio nelle operazioni di aggregazione): su quest'ultimo tema, di notevole interesse per le imprese, Assonime auspica un approfondimento da parte delle Entrate che consenta l'applicazione della dichiarazione integrativa di sintesi anche a tali fattispecie solo fiscali.

LA CONFERMA

Gli acquisti di partecipazioni da altra società del gruppo residente all'estero non riducono la base Ace dell'acquirente

In tema di Ace, e in particolare del suo funzionamento nel consolidato Ires, Assonime ritiene che sia fuori discussione che, in presenza di un'imponibile netto di gruppo inferiore rispetto alle eccedenze Ace provenienti da più società partecipanti alla tassazione consolidata di gruppo, è rimesso all'autonomia delle parti stabilire quale eccedenza debba essere utilizzata per prima. Per quanto attiene le norme anti elusive, si conferma invece che gli acquisti di partecipazioni da altra società del gruppo residente all'estero non riducono la base Ace dell'acquirente, in quanto chi riceve il

corrispettivo non può beneficiare della relativa agevolazione.

Interessanti le precisazioni per quanto attiene l'addizionale Ires applicabile per il solo 2013 a enti creditizi, finanziari e assicurativi. In particolare, Assonime afferma che in virtù del fatto che la base imponibile dell'addizionale è la stessa di quella Ires, con l'unica eccezione della variazione in aumento netta effettuata nel 2013 in applicazione della nuova disciplina di cui all'articolo 106, comma 3, Tuir, assumono rilevanza sia le variazioni in diminuzione dei diciottesimi e noni relativi alle svalutazioni dei crediti effettuate fino al 2012, sia ogni altro addizionale rinvitata per legge negli esercizi precedenti e operata nell'esercizio 2013. Allo stesso modo, si afferma che il contri-



Ace

● L'Ace è l'«aiuto alla crescita economica», incentivo alla capitalizzazione delle imprese. Opera come deduzione dal reddito d'impresa. Vengono considerati sia gli apporti dei soci sia la rinuncia alla distribuzione degli utili. L'importo corrispondente al rendimento figurativo degli apporti di capitale è escluso dalla base imponibile. L'Ace è stato inserito nel nostro ordinamento dal D.l.n. 201/2011

ro non omogeneo. Inoltre, trattasi di disposizione extra Tuir, per la quale quindi dovrebbe valere quanto chiarito dalla stessa Agenzia per l'Ace, di cui non si deve tener conto ai fini del tax rate domestico in quanto appunto prevista da una disposizione che si colloca al di fuori del Tuir. Infine, sul tema dell'apposizione del visto di conformità per effettuare la compensazione orizzontale dei crediti relativi alle imposte sui redditi e all'Irap, Assonime, preso atto della circolare n. 10/E/2014, puntualizza che il credito risultante dalla dichiarazione 2013 può essere utilizzato senza l'apposizione del visto sino a quando non viene riportato, e "rigenerato", nella dichiarazione annuale 2014.