

Soggetti interessati

 IMPRESE	 PROFESSIONISTI	 PERSONE FISICHE
<ul style="list-style-type: none">• Circolare 10/E: requisiti e modalità di accesso al regime forfetario• Nuova Sabatini 2016: come presentare la domanda per accedere al contributo• Le FAQ sulla Nuova Sabatini 2016• Investimenti Mezzogiorno: pronti modello ed istruzioni per fruire del credito d'imposta• Cassazione - Detrazione IVA per immobili adibiti ad agriturismo• Stabilità 2016: novità in materia di registrazione dei contratti di locazione	<ul style="list-style-type: none">• Circolare 10/E: requisiti e modalità di accesso al regime forfetario• Stabilità 2016: novità in materia di registrazione dei contratti di locazione	<ul style="list-style-type: none">• Bonus giovani coppie: ecco come accedere• Canone RAI: pronto il modello per autocertificare che non si possiede un apparecchio tv• Stabilità 2016: novità in materia di registrazione dei contratti di locazione

SOMMARIO

1. CIRCOLARE 10/E: REQUISITI E MODALITÀ DI ACCESSO AL REGIME FORFETARIO	Pag. 2
2. BONUS GIOVANI COPPIE: ECCO COME ACCEDERE	Pag. 3
3. NUOVA SABATINI 2016: COME PRESENTARE LA DOMANDA PER ACCEDERE AL CONTRIBUTO	Pag. 5
4. LE FAQ SULLA NUOVA SABATINI 2016	Pag. 8
5. INVESTIMENTI MEZZOGIORNO: PRONTI MODELLO ED ISTRUZIONI PER FRUIRE DEL CREDITO D'IMPOSTA	Pag. 9
6. CASSAZIONE - DETRAZIONE IVA PER IMMOBILI ADIBITI AD AGRITURISMO	Pag.10
7. STABILITÀ 2016: NOVITÀ IN MATERIA DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	Pag.11

1. CIRCOLARE 10/E: REQUISITI E MODALITÀ DI ACCESSO AL REGIME FORFETARIO

In data 4 aprile 2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la Circolare 10/E, con cui sono state fornite indicazioni sulle modalità di applicazione del nuovo regime forfetario, alla luce delle modifiche apportate dalla legge di stabilità per il 2016.

1.1 Requisiti

A differenza dei precedenti regimi di vantaggio, il regime forfetario non è legato ad un numero di anni di attività o al raggiungimento di una particolare età anagrafica. Inoltre, a tale regime possono accedervi i soggetti già in attività.

Possono accedervi i contribuenti persone fisiche che esercitano o intendono iniziare un'attività d'impresa, arte o professione, purché (commi 54 e 57 della Legge 190/2014):

- nell'anno precedente abbiano conseguito ricavi o percepito compensi non superiori ai limiti indicati nell'allegato 4 alla legge n. 190 del 2014, così come modificati dalla legge di stabilità 2016, diversificati in base al codice ATECO che contraddistingue l'attività esercitata;

Se il contribuente esercita più attività occorre considerare il limite più elevato tra quelli fissati per ciascuna delle attività esercitate. Si ricorda che il reddito va calcolato con il principio di cassa e non di competenza.

- nell'anno precedente abbiano sostenuto spese complessivamente non superiori a 5.000 euro lordi per lavoro accessorio, lavoro dipendente e per compensi erogati ai collaboratori, anche assunti per l'esecuzione di specifici progetti;
- nell'anno precedente il costo complessivo dei beni strumentali, assunto al lordo degli ammortamenti, non superi, alla data di chiusura dell'esercizio, i 20.000 euro.

La circolare precisa che non concorrono alla formazione del limite i beni immobili utilizzati per l'esercizio dell'impresa, arte o professione, mentre i beni utilizzati promiscuamente concorrono alla formazione del predetto limite nella misura del 50 per cento.

- non abbiano percepito nell'anno precedente redditi di lavoro dipendente o assimilato superiori a 30.000 euro.

E' stato eliminato dalla legge di stabilità 2016 il limite (che ha effetto solo nei confronti dei contribuenti che hanno adottato il regime forfetario nel corso del 2015) secondo cui

non possono accedere al regime i soggetti che abbiano conseguito nell'anno precedente redditi di lavoro dipendente o assimilato in misura prevalente rispetto ai redditi conseguiti nell'attività d'impresa, arte o professione.

- non si avvalgano di regimi speciali ai fini IVA o di regimi forfetari di determinazione del reddito.

La circolare ha precisato che il regime forfetario è da ritenersi incompatibile anche con il regime opzionale di tassazione agevolata della Patent Box.

- siano residenti in Italia;
- non effettuino, in via esclusiva o prevalente, operazioni di cessione di fabbricati e relative porzioni o di terreni edificabili, ovvero cessioni intracomunitarie di mezzi di trasporto nuovi;
- non partecipino a società di persone, ad associazioni professionali, di cui all'articolo 5 del TUIR, o a società a responsabilità limitata aventi ristretta base proprietaria che hanno optato per la trasparenza fiscale, ai sensi dell'articolo 116 del TUIR.

1.2 Modalità di accesso

I contribuenti che già svolgono un'attività d'impresa ovvero un'attività professionale non devono fare alcuna comunicazione per accedere al regime, essendo lo stesso un regime naturale.

I contribuenti che, invece, iniziano una nuova attività d'impresa, d'arte o professione per accedere devono darne comunicazione in sede di compilazione del modello AA9/12. L'omessa comunicazione non preclude l'accesso al regime medesimo, ma è punibile con sanzione amministrativa.

L'attestazione della sussistenza dei requisiti e dell'assenza della cause ostative per l'accesso al regime va fatta in sede di dichiarazione annuale dei redditi: rigo LM 21 campo 1 (requisiti per l'accesso al regime) e 2 (assenza della cause ostative) di Unico PF/2016.

2. BONUS GIOVANI COPPIE: ECCO COME ACCEDERE

La legge di stabilità 2016 ha introdotto un'agevolazione per l'acquisto di nuovi mobili da parte delle giovani coppie. L'Agenzia delle Entrate con la circolare 7/E del 31/03/2016 indica le modalità di applicazione di tale agevolazione.

Il nuovo bonus mobili è riservato alle coppie che nel 2016 risultino coniugate o conviventi more uxorio da almeno 3 anni. E' necessario che:

- almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età o che li compia nell'anno 2016;
- la coppia deve essere acquirente di un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale nel 2016;
- l'acquisto può essere effettuato da entrambi i componenti della coppia o da uno solo purché quest'ultimo sia under 35 nel 2016;
- l'immobile deve essere stato acquistato nel 2016 o 2015. Gli immobili acquistati nel 2016 possono essere destinati ad abitazione principale entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per questo periodo d'imposta (termine di presentazione del modello Unico PF 2017).

La detrazione compete per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 per l'acquisto di mobili destinati all'arredo dell'abitazione principale della giovane coppia ad eccezione delle spese sostenute per l'acquisto di grandi elettrodomestici. Non sono agevolabili gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

2.1 Il calcolo della detrazione

La detrazione è da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, si applica nella misura del 50% delle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 e viene determinata su un ammontare complessivo non superiore a 16mila euro. Le spese possono essere sostenute o da parte di entrambi i componenti oppure da uno solo dei componenti (anche se diverso dal proprietario dell'immobile e anche se ha superato i 35 anni d'età). Per poter fruire di tale beneficio è necessario che il pagamento sia effettuato mediante bonifico o carta di debito o credito. Se il pagamento è effettuato mediante carte di credito o carte di debito, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta e non nel giorno di addebito sul conto corrente. Non è consentito effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Le spese sostenute devono essere "documentate" conservando la documentazione attestante l'effettivo pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti o gli scontrini parlanti.

Si ricorda che...



la legge di stabilità 2016 ha prorogato al 31 dicembre 2016 l'aumento della detrazione dal 36% al 50% per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché l'incremento delle spese ammissibili da euro 48.000 a euro 96.000. Per quest'anno è stato anche prorogato il bonus per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

3. NUOVA SABATINI 2016: COME PRESENTARE LA DOMANDA PER ACCEDERE AL CONTRIBUTO

Con la Circolare direttoriale 26673 del 23 marzo 2016, il Ministero per lo Sviluppo Economico ha reso note le modalità di accesso al contributo per l'agevolazione "Nuova Sabatini 2016".

Vediamo chi sono i soggetti beneficiari, le caratteristiche del finanziamento richiesto e la procedura per l'accesso all'agevolazione:

3.1 I soggetti beneficiari

Si tratta delle PMI che, quando presentano la domanda:

- hanno una sede operativa in Italia e sono regolarmente costituite ed iscritte nel Registro delle imprese o nel Registro delle imprese di pesca;
- non sono in liquidazione volontaria o sottoposte a procedure concorsuali (concordato, ristrutturazione del debito, ecc.) e sono nel pieno e libero esercizio dei propri diritti;
- non rientrano fra le imprese che hanno ricevuto e non rimborsato o depositato in un conto bloccato gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
- non si trovano in condizioni tali da risultare "imprese in difficoltà" così come individuate, per i settori agricolo, forestale e zone rurali, al punto 14 dell'art. 2 del regolamento (UE) n. 702/2014, per il settore della produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti della pesca e dell'acquacoltura, al punto 5 dell'art. 3 del regolamento (UE) n. 1388/2014 e per i settori non ricompresi nei precedenti, al punto 18 dell'art. 2 del regolamento GBER.

Inoltre, stabilisce la circolare,

"Possono, inoltre, presentare domanda di agevolazione le imprese estere, con sede in uno Stato membro e che alla data di presentazione della domanda non hanno una sede operativa in Italia. In tal caso, le imprese proponenti, pena la revoca delle agevolazioni concesse, devono provvedere all'apertura della predetta sede operativa entro il termine massimo consentito per l'ultimazione dell'investimento ed attestarne l'avvenuta attivazione, nonché la conseguente iscrizione al Registro delle imprese di riferimento, in sede di trasmissione della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Non possono beneficiare delle agevolazioni le imprese operanti nei settori delle attività finanziarie e assicurative (sezione K della classificazione delle attività economiche ATECO 2007)".

3.2 Le caratteristiche dell'investimento

La circolare riporta anche le caratteristiche che deve presentare il finanziamento erogato al fine del riconoscimento del contributo:

"Il finanziamento bancario o in leasing finanziario, cui è subordinato il riconoscimento del contributo da parte del Ministero, deve essere deliberato entro il 31 dicembre 2016 da una banca/intermediario finanziario aderente alla convenzione.

Il finanziamento, la cui stipula deve necessariamente avvenire successivamente alla data di presentazione della domanda, deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere deliberato a copertura degli investimenti e fino al 100 % degli stessi;
- b) avere durata massima, comprensiva di un periodo di preammortamento o di prelocazione non superiore a dodici mesi, di cinque anni decorrenti dalla data di stipula del contratto di finanziamento ovvero, nel caso di leasing finanziario, decorrenti dalla data di consegna del bene. Qualora la fornitura in leasing finanziario riguardi una pluralità di beni, la predetta durata massima decorre dalla data di consegna dell'ultimo bene;
- c) essere deliberato per un valore non inferiore a ventimila euro e non superiore a due milioni di euro, anche se frazionato in più iniziative di acquisto, per ciascuna impresa beneficiaria;
- d) essere erogato in un'unica soluzione, entro trenta giorni dalla stipula del contratto di finanziamento ovvero, nel caso di leasing finanziario, essere erogato al fornitore entro trenta giorni dalla data di consegna del bene. Qualora la fornitura in leasing finanziario riguardi una pluralità di beni, l'erogazione avviene in più soluzioni, entro trenta giorni dalla data di consegna di ciascun bene;
- e) in caso di leasing finanziario, l'impresa locataria deve esercitare anticipatamente, al momento della stipula del contratto, l'opzione di acquisto prevista dal contratto medesimo, i cui effetti decorrono dal termine della locazione finanziaria, fermo restando l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

La banca o l'intermediario finanziario, nel deliberare il finanziamento, può ridurre l'importo e/o rideterminare la durata e/o il profilo di rimborso indicati dall'impresa beneficiaria in sede di richiesta del finanziamento, in ragione del merito creditizio dell'impresa beneficiaria stessa".

3.3 La procedura

Ecco, infine, la procedura disposta per accedere al contributo:

"La PMI presenta alla banca o intermediario finanziario la domanda di agevolazione e la correlata richiesta di finanziamento per l'acquisto o l'acquisizione, nel caso di operazioni di leasing finanziario, di macchinari, impianti, beni strumentali di impresa e attrezzature nuovi di fabbrica ad uso produttivo, nonché hardware, software e tecnologie digitali.

La banca/intermediario finanziario verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione trasmessa dalle PMI, nonché la sussistenza dei requisiti di natura soggettiva relativi alla dimensione di impresa e, sulla base delle domande di finanziamento pervenute, trasmette al Ministero richiesta di prenotazione del contributo.

La banca/intermediario finanziario, previa conferma da parte del Ministero della disponibilità, totale o parziale, delle risorse erariali da destinare al contributo, ha facoltà di concedere il finanziamento alla PMI mediante l'utilizzo della provvista resa disponibile da CDP, ovvero mediante diversa provvista. La concessione del finanziamento può essere assistita dalla garanzia del Fondo di garanzia, nella misura massima dell'80 % dell'ammontare del finanziamento stesso.

La banca/intermediario finanziario che decida di concedere il finanziamento alla PMI, adotta la relativa delibera e la trasmette al Ministero, unitamente alla documentazione inviata dalla stessa PMI in fase di presentazione della domanda di accesso alle agevolazioni.

Il Ministero adotta il provvedimento di concessione del contributo, con l'indicazione dell'ammontare degli investimenti ammissibili, delle agevolazioni concedibili e del relativo piano di erogazione, nonché degli obblighi e degli impegni a carico dell'impresa beneficiaria e lo trasmette alla PMI e alla relativa banca/intermediario finanziario. Il contributo concesso dal Ministero alla PMI, a fronte del finanziamento ottenuto, è pari all'ammontare degli interessi, calcolati su un piano di ammortamento convenzionale con rate semestrali posticipate, al tasso del 2,75 % annuo per cinque anni.

La banca/intermediario finanziario si impegna a stipulare il contratto di finanziamento con la PMI e ad erogare alla stessa il finanziamento in un'unica soluzione ovvero, nel caso di leasing finanziario, al fornitore entro trenta giorni dalla data di consegna del bene. La stipula del contratto di finanziamento può avvenire anche prima della ricezione del decreto di concessione del contributo.

La PMI, ad investimento ultimato, compila, in formato digitale ed esclusivamente attraverso l'accesso alla piattaforma, la dichiarazione attestante l'avvenuta ultimazione, nonché, previo pagamento a saldo dei beni oggetto dell'investimento, la richiesta di erogazione della prima quota di contributo e le trasmette al Ministero, unitamente all'ulteriore documentazione richiesta.

La PMI trasmette al Ministero, in formato digitale ed esclusivamente attraverso l'accesso alla piattaforma, le richieste di quote di contributo successive alla prima, allegando alle stesse l'ulteriore documentazione richiesta".

4. LE FAQ SULLA NUOVA SABATINI 2016

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha pubblicato il giorno 17 marzo 2016 sul proprio sito, alcune FAQ relative alla nuova disciplina per la concessione ed erogazione del contributo in relazione a finanziamenti bancari (decreto interministeriale 25 gennaio 2016).

Le riportiamo di seguito.

Da quando decorrono i nuovi termini per la dichiarazione di ultimazione dell'investimento e per la richiesta di erogazione della prima quota di contributo previsti dal DM 25.01.2016? Tali termini sono retroattivi per le iniziative per le quali alla data di pubblicazione del Decreto sia già stato adottato il provvedimento di concessione del contributo?

I nuovi termini stabiliti dal DM 25.01.2016 non sono retroattivi, ma decorrono dalla data di entrata in vigore del decreto stesso, ovvero 10 marzo 2016. Pertanto per un'impresa che avesse ultimato l'investimento prima del 10 marzo 2016, la decorrenza dei termini è:

- se alla data del 10 marzo 2016 è già trascorso il termine massimo di 12 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento senza aver dichiarato l'ultimazione dell'investimento, i 60 giorni per la trasmissione della dichiarazione di ultimazione ed i 120 giorni per la presentazione della richiesta di erogazione si conteggiano a partire dal 10 marzo 2016;
- se alla data del 10 marzo 2016 è già trascorso il termine massimo di 12 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento e l'impresa ha presentato la dichiarazione di ultimazione, ma non ancora la richiesta di erogazione, i 120 giorni per la presentazione della richiesta di erogazione si conteggiano a partire dal 10 marzo 2016;
- se alla data del 10 marzo 2016 non è ancora trascorso il termine massimo di 12 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento, i 60 giorni per la trasmissione della dichiarazione di ultimazione ed i 120 giorni per la presentazione della richiesta di erogazione decorrono dal termine ultimo previsto per la conclusione dell'investimento (entro 12 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento).

Cosa accade se il fornitore concede all'impresa beneficiaria una dilazione di pagamento superiore a 120 giorni?

Poiché la richiesta di erogazione della prima quota di contributo può essere presentata solo successivamente al pagamento a saldo dei beni oggetto dell'investimento, è opportuno che l'impresa regoli i pagamenti con il fornitore in modo tale da rispettare la tempistica di trasmissione della richiesta entro 120 giorni dal termine ultimo previsto per la conclusione dell'investimento (entro 12 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento).

5. INVESTIMENTI MEZZOGIORNO: PRONTI MODELLO ED ISTRUZIONI PER FRUIRE DEL CREDITO D'IMPOSTA

L'Agenzia delle Entrate con provvedimento 45080 del 24/03/2016 ha approvato il modello che i titolari di reddito d'impresa possono utilizzare per beneficiare del credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive situate nelle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sicilia, Molise, Sardegna e Abruzzo.

L'agevolazione, introdotta dalla legge di Stabilità 2016, spetta in relazione agli investimenti realizzati dalle imprese del Mezzogiorno a decorrere dal 1/1/2016 e fino al 31/12/2019. Tale credito è fruibile dai soggetti titolari di reddito d'impresa con riferimento agli investimenti legati all'acquisto (anche mediante contratti di locazione finanziaria), di macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio. Vengono invece esclusi i soggetti che operano nei settori dell'industria siderurgica, carbonifera, della costruzione navale, delle fibre sintetiche, dei trasporti e delle relative infrastrutture, della produzione e della distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche, nonché nei settori creditizio, finanziario e assicurativo. L'agevolazione non si applica neppure alle imprese in difficoltà.

Modalità di presentazione: la comunicazione deve essere presentata telematicamente all'Agenzia delle Entrate, direttamente o attraverso gli intermediari incaricati quali professionisti, associazioni di categoria, Caf e altri soggetti a partire dal 30/06/2016 e fino al 31/12/2019. La trasmissione deve essere effettuata utilizzando il software denominato "Creditoinvestimentisud", disponibile gratuitamente sul sito internet dell'Agenzia.

Il beneficiario può utilizzare il credito d'imposta maturato solo in compensazione presentando il modello F24 esclusivamente tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, pena il rifiuto dell'operazione di versamento, a partire dal quinto giorno successivo alla data di rilascio della ricevuta attestante la fruibilità del credito d'imposta. I soggetti incaricati della trasmissione telematica hanno l'obbligo di rilasciare al richiedente una copia della comunicazione predisposta nonché copia della ricevuta

dell'Agenzia delle Entrate che ne attesta l'avvenuta ricezione e che costituisce prova dell'avvenuta presentazione.

Il modello: Il modello per la richiesta di attribuzione del credito d'imposta è composto dall'informativa sul trattamento dei dati personali, dai riquadri contenenti i dati dell'impresa beneficiaria, del rappresentante firmatario della richiesta, del referente da contattare, i dati relativi alla rinuncia al credito o alla rettifica di una precedente comunicazione, dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dagli impegni assunti con la sottoscrizione, dal quadro A, contenente i dati relativi al progetto d'investimento e al credito d'imposta, dal quadro B, contenente i dati della struttura produttiva, e dal quadro C, contenente l'elenco dei soggetti sottoposti alla verifica antimafia.

6. CASSAZIONE: DETRAZIONE IVA PER IMMOBILI ADIBITI AD AGRITURISMO

La Corte di Cassazione, con la sentenza n.4606 del 9 marzo 2016, ha affermato che gli immobili abitativi utilizzati nell'ambito dell'attività agrituristica devono essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua di fabbricati strumentali per natura; con la conseguenza che le spese di acquisto, manutenzione e ristrutturazione relative ai suddetti immobili non sono soggette al divieto di detrazione previsto dall'art.19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n.633/1972.

La questione oggetto di giudizio è già stata sottoposta all'esame della Suprema Corte che si è pronunciata con la sentenza n.3454 del 14 febbraio 2014, successivamente confermata dalle sentenze n.8628 del 29 aprile 2015 e n.21965 del 28 ottobre 2015.

6.1 Il caso

Il legislatore ha inteso considerare in modo unitario l'attività agrituristica, quale attività connessa allo svolgimento delle attività agricole in senso stretto, ed alla quale deve essere ricondotta, contraddistinguendone il contenuto tipico, l'organizzazione e l'esecuzione del servizio di ospitalità e di alloggio, che non può che essere fornito attraverso la realizzazione e la messa a disposizione di immobili costruiti sul fondo ed adibiti ad uso abitativo durante il temporaneo soggiorno dei clienti.

L'esigenza che viene soddisfatta dai suddetti "fabbricati destinati ad edilizia abitativa" non ne modifica la funzione tipica di beni immobili strumentali all'esercizio dell'attività connessa a quella agricola, come è dato desumere dal riconoscimento legislativo del carattere rurale – con conseguente attribuzione della categoria catastale D/10 – indistintamente ai fabbricati destinati all'agriturismo, senza poter quindi distinguersi all'interno di tale categoria tra fabbricati destinati ad attività produttive e fabbricati destinati ad abitazione, differenziando le spese sostenute per la ristrutturazione e manutenzione di tali immobili ai fini della detrazione IVA che rimarrebbe preclusa per i secondi ai sensi dell'art.19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n.633/1972.

La limitazione normativa riguardante la detraibilità dell'imposta sostenuta per le spese di ristrutturazione degli immobili destinati ad uso abitativo trova, infatti, giustificazione laddove il consumatore finale benefici direttamente di tali lavori in quanto utilizzatore "in proprio" del bene immobile per fini esclusivamente abitativi, ovvero laddove l'immobile ristrutturato venga destinato ad un utilizzo promiscuo del soggetto passivo.

6.2 Conclusioni

In pratica, occorre distinguere gli immobili ad uso abitativo secondo la corrispondente destinazione urbanistica e catastale – che implicano il godimento diretto da parte del consumatore finale – dagli immobili che, invece, vengono utilizzati per l'esercizio dell'impresa avente ad oggetto l'attività agrituristica, per i quali la funzione abitativa dell'immobile, costituendo mezzo di attuazione della prestazione di servizio concernente l'ospitalità e la ricettività alloggiativa della clientela, è direttamente strumentale allo svolgimento dell'attività economica assoggettata ad IVA.

In definitiva, dato che per questi ultimi non può escludersi l'applicazione della disciplina generale in materia di detrazione prevista dall'art.19 del D.P.R. n. 633/1972, fondata sul principio di inerenza, i giudici di legittimità hanno concluso affermando che l'IVA assolta sulla costruzione e sulla ristrutturazione degli immobili utilizzati nell'ambito dell'attività agrituristica è detraibile.

Il tema della detraibilità dell'IVA sostenuta sulle spese di acquisto, di ristrutturazione e di manutenzione delle unità abitative utilizzate nell'ambito di un'attività turistico-alberghiera è stato anche affrontato dall'Amministrazione finanziaria in termini sostanzialmente coincidenti con la posizione della giurisprudenza di legittimità (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 22 febbraio 2012, n.18).

7. STABILITÀ 2016: NOVITÀ IN MATERIA DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'art.1 comma 59 della legge di stabilità 2016 ha modificato a partire dal 1° gennaio 2016 l'art.13 della Legge 431/1998, in materia di disciplina delle locazioni ed in particolare dei patti contrari alla legge su immobili ad uso abitativo.

Dal 2016 è obbligo del locatore:

- registrare il contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di stipula;
- comunicare l'avvenuta registrazione entro 60 giorni dalla stessa al conduttore ed eventualmente all'amministratore di condominio.

Si attendono ulteriori chiarimenti in merito alla modalità con cui tale comunicazione debba essere effettuata.

E' da considerarsi nulla qualsiasi pattuizione finalizzata a determinare un importo del canone superiore a quello scritto nel contratto e registrato. Diversamente il conduttore può, entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile, chiedere il rimborso delle somme versate in misura superiore rispetto a quanto dichiarato in sede di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

Si ricorda che...

la registrazione del contratto di locazione può avvenire:



- tramite i servizi telematici dell'Agenzia (obbligatorio per i contribuenti proprietari di più di 10 unità immobiliari e per gli agenti immobiliari) al seguente link;
- recandosi presso gli uffici dell'Agenzia con il modello RLI;
- tramite un intermediario abilitato o un CAF

8. CANONE RAI: PRONTO IL MODELLO PER AUTOCERTIFICARE CHE NON SI POSSIEDE UN APPARECCHIO TV

In data 24 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il Comunicato stampa "Canone Rai. Pronto il modello con cui si autocertifica di non possedere un apparecchio tv".

Si ricorda che...



La legge di Stabilità 2016 (commi 152-160) ha introdotto alcune novità in merito al canone RAI. Nello specifico, dall'anno 2016 si presume la detenzione di un apparecchio Tv se nel luogo in cui un soggetto ha la sua residenza anagrafica esiste un'utenza di fornitura di energia elettrica. Questo significa che a chiunque possieda un'utenza di energia elettrica sarà addebitato direttamente in bolletta l'importo canone RAI. Per superare tale presunzione è necessario presentare un'autocertificazione all'Agenzia delle entrate. Tale dichiarazione vale solo per l'anno in cui è stata presentata: questo significa che bisogna ripresentarla ogni anno.

8.1 Il nuovo modello

Sui siti dell'Agenzia delle Entrate, del Ministero Economia e Finanze e della Rai, è ora disponibile il modello che dà, ai titolari di un contratto di fornitura di energia elettrica per uso domestico residenziale, la possibilità di certificare che non possiedono un

apparecchio televisivo. Tale dichiarazione sostitutiva, se non veritiera comporta anche sanzioni penali (artt.75 e 76, DPR n.445/2000). Il modello può essere presentato anche per segnalare che il canone è dovuto in quanto esiste un'utenza elettrica intestata ad un altro componente della stessa famiglia anagrafica, del quale dovrà essere indicato il codice fiscale (ad esempio, due soggetti che fanno parte della stessa famiglia anagrafica, ma sono titolari di utenze elettriche separate). La dichiarazione sostitutiva, inoltre, può essere presentata dall'erede relativamente all'utenza elettrica transitoriamente intestata a un soggetto deceduto.

8.2 Come e quando presentare l'autocertificazione

Il modello di dichiarazione sostitutiva deve essere presentato:

- direttamente dal contribuente o dall'erede tramite un'applicazione web, che sarà disponibile dal prossimo 4 aprile sul sito internet delle Entrate, utilizzando le credenziali Fisconline o Entratel rilasciate dall'Agenzia, oppure
- tramite gli intermediari abilitati.

Nei casi in cui non sia possibile l'invio telematico, il modello può essere inviato insieme a un valido documento di riconoscimento, in plico raccomandato senza busta, all'indirizzo: Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 1, S.A.T. – Sportello abbonamenti tv – Casella Postale 22 – 10121 Torino.

Per il 2016 la dichiarazione sostitutiva ha validità per l'intero canone dovuto se questa viene presentata tramite raccomandata entro il 30 aprile 2016, oppure in via telematica entro il 10 maggio 2016. La dichiarazione presentata tramite raccomandata - dal 1° maggio 2016 ed entro il 30 giugno 2016, oppure in via telematica dall'11 maggio 2016 al 30 giugno 2016 - avrà effetto per il canone relativo al semestre luglio-dicembre dello stesso anno. La dichiarazione presentata dal 1° luglio al 31 gennaio 2017 avrà effetto per l'intero canone dovuto per l'anno 2017.

I cittadini che attivano una nuova utenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico residenziale, non già titolari di altra utenza residenziale, devono presentare la dichiarazione sostitutiva entro la fine del mese successivo alla data di avvio della fornitura affinché questa abbia effetto a partire dalla stessa data e fino al 31 dicembre dell'anno in corso.