



Informative e news per la clientela di studio

Le <i>news</i> di maggio	pag. 2
Acconto Imu 2020	pag. 4
Scade il prossimo 30 giugno 2020 la possibilità di rideterminare il valore di partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2020	pag. 9
Agevolazione prima casa: acquisto di nuova unità immobiliare adiacente a quella già posseduta	pag. 12

Le procedure amministrative e contabili in azienda

Il ravvedimento operoso	pag. 14
-------------------------	---------

Occhio alle scadenze

Principali scadenze dal 16 maggio al 15 giugno 2020	pag. 18
---	---------

Informative e news per la clientela di studio

ABI – DECRETO LIQUIDITÀ

Pubblicate le modalità di attivazione del Fondo di Garanzia per le pmi e della Garanzia Sace

La Commissione Europea ha approvato l'autorizzazione prevista dal D.L. 23/2020 necessaria per la piena operatività delle misure previste dall'articolo 1 (garanzia Sace) e dall'articolo 13 (Fondo di Garanzia per le pmi) del D.L. 23/2020 (circolare Abi n. 707 del 14/04/2020). Successivamente l'Associazione Bancaria Italiana ha pubblicato molte altre circolari (tra cui si evidenziano le n. 723, n. 766 e n. 790) in cui sono state date indicazioni agli istituti di credito utili all'attivazione delle due tipologie di garanzia previste (Sace e Fondo di Garanzia per le pmi). Per quanto riguarda la garanzia Sace, è stato pubblicato un simulatore al [link https://www.sacesimest.it/coronavirus/garanzia-italia/simulatore-garanzia-italia](https://www.sacesimest.it/coronavirus/garanzia-italia/simulatore-garanzia-italia) in cui inserendo i dati economici e finanziari relativi al bilancio 2019 è possibile ottenere una prima indicazione dell'importo massimo richiedibile con la garanzia dello Stato italiano. La sezione del sito dell'Abi in cui sono pubblicate tutte le circolari e i moduli per richiedere o sospendere i finanziamenti (anche dei mutui dei privati in presenza delle condizioni richieste) è disponibile al [link https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Credito-alle-imprese/COVID-19-%20Misure%20per%20le%20imprese/COVID-19--Misure-per-le-imprese.aspx](https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Credito-alle-imprese/COVID-19-%20Misure%20per%20le%20imprese/COVID-19--Misure-per-le-imprese.aspx).

(Associazione Bancaria Italiana, circolari, 04/2020)

NUOVA SABATINI

Proroga del termine per la conclusione degli investimenti e per gli adempimenti successivi

Per effetto dell'emergenza epidemiologica, molte imprese che beneficiano dell'agevolazione Nuova Sabatini stanno incontrando difficoltà a realizzare gli investimenti pianificati entro il termine di 12 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento. Per tale ragione il Mise concede una proroga di 6 mesi per gli investimenti per i quali il termine di 12 mesi include almeno un giorno dell'arco temporale tra il 23 febbraio 2020 e il 15 maggio 2020. Sono previste proroghe anche per la stipula dei contratti di finanziamento già concessi e dei termini di trasmissione della Dichiarazione ultimazione investimento (DUI) e della Richiesta unica di erogazione (RU).

(Ministero dello sviluppo economico, circolare n. 127757, 29/04/2020)

CESSIONI INTRACOMUNITARIE

Requisiti per beneficiare del regime di non imponibilità delle vendite

Dal 1° gennaio 2020 l'onere di provare che il trasporto intracomunitario non è avvenuto è stato spostato sulle Amministrazioni fiscali dei singoli Stati membri. In presenza di determinati documenti che giustificano la cessione intracomunitaria, quali la fattura, il CMR, il documento bancario, la dichiarazione del cessionario di arrivo a destinazione dei beni, l'elenco Intrastat, il cedente ha assolto i propri oneri probatori e può emettere una fattura non imponibile ai fini Iva. La disciplina delle prove documentali è contenuta nel Regolamento di esecuzione n. 2018/1912/UE.

(Agenzia delle entrate, risposta a interpello n. 117, 23/04/2020)

REVERSE CHARGE

Applicazione del regime di inversione contabile ai sensi dell'articolo 17, comma 6, lettera a), D.P.R. 633/1972

L'Agenzia delle entrate ha confermato che l'applicazione del *reverse charge* da parte dei soggetti subappaltatori nel settore edile necessita dell'esistenza di un contratto d'appalto e di un rapporto

di subappalto. Nel caso specifico, si è in presenza di un contratto continuativo di cooperazione che consente all'affidatario di far eseguire a terzi le prestazioni oggetto di un contratto di appalto pubblico senza dovere fare rispettare i limiti e le condizioni previsti dal Codice degli appalti pubblici per il contratto di subappalto. Viene chiarito che le prestazioni oggetto del contratto continuativo di cooperazione coincidono con quelle del contratto principale di appalto e, pertanto, l'Agenzia delle entrate ritiene applicabile il regime di inversione contabile anche alle prestazioni oggetto del contratto continuativo di cooperazione.

(Agenzia delle entrate, risposta a interpello n.104, 14/04/2020)

ISA

Individuati i livelli di affidabilità per il 2019 cui sono riconosciuti i benefici premiali

L'Agenzia delle entrate ha determinato i punteggi di affidabilità derivanti dall'applicazione degli Isa per il periodo di imposta 2019 che consentono:

- l'esonero dall'apposizione del visto di conformità per l'utilizzo in compensazione o il rimborso di determinati crediti fiscali;
- l'esclusione dall'applicazione della disciplina delle società non operative;
- l'esclusione degli accertamenti basati sulle presunzioni semplici;
- l'anticipazione di un anno dei termini di decadenza per l'attività di accertamento;
- l'esclusione dalla determinazione sintetica del reddito a condizione che il reddito complessivo accertabile non ecceda di due terzi il reddito dichiarato.

Inoltre, è stato modificato il provvedimento n. 27762 del 31 gennaio 2020 prevedendo che i soggetti partecipanti a un gruppo Iva, ancorché esclusi dall'applicazione degli Isa, sono tenuti alla compilazione dei relativi modelli ai fini della sola acquisizione dati.

(Agenzia delle entrate, provvedimento n. 183037, 30/04/2020)

BANDO IMPRESA SICURA

Dall'11 maggio 2020 le istanze di rimborso delle spese sostenute per l'acquisto di DPI

Ai sensi dell'articolo 43, D.L. 18/2020 Invitalia ha attivato il bando Impresa Sicura che consente di ottenere il rimborso delle spese sostenute dalle aziende per l'acquisto di dispositivi e altri strumenti di protezione individuale finalizzati al contenimento e al contrasto dell'emergenza Covid-19. Impresa Sicura rimborsa l'acquisto di: mascherine filtranti, chirurgiche, FFP1, FFP2 e FFP3; guanti in lattice, in vinile e in nitrile; dispositivi per protezione oculare; indumenti di protezione quali tute e/o camici; calzari e/o sovrascarpe; cuffie e/o copricapi; dispositivi per la rilevazione della temperatura corporea; detergenti e soluzioni disinfettanti/antisettici. Il bando di Invitalia prevede 3 fasi:

- le imprese interessate dovranno inviare la prenotazione del rimborso dall'11 al 18 maggio 2020;
- seguirà la pubblicazione dell'elenco, in ordine cronologico di arrivo, delle imprese ammesse alla presentazione della domanda di rimborso;
- la domanda potrà essere compilata dal 26 maggio all'11 giugno 2020 sempre attraverso procedura informatica.

Le risorse disponibili sono pari a 50 milioni di euro. Tutte le informazioni si possono reperire al [link https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/emergenza-coronavirus/impresa-sicura](https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/emergenza-coronavirus/impresa-sicura).

(Invitalia, comunicato stampa, 30/04/2020)

Informative e news per la clientela di studio

ACCONTO IMU 2020

In questo contributo si provvederà a ricordare le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Dal 2020 è stata **abrogata la Tasi** ed è stata fusa nell'Imu, che ora presenta un'aliquota base dello 0,86% (ma che molti Comuni, come negli anni passati, con ogni probabilità provvederanno ad incrementare sino al tetto massimo del 1,06%

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Versamenti

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto, di regola, come in passato, risulterà dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

Per il 2020 è previsto un particolare metodo di calcolo dell'acconto (si veda oltre).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2020	16 giugno 2020	Aliquote anno precedente
Saldo 2020	16 dicembre 2020	Aliquote anno in corso <i>(se pubblicate entro il 28 ottobre)</i>

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno; in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento.

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

Acconto 2020

In relazione all'acconto per l'anno 2020, primo anno di applicazione dell'Imu con le nuove regole, la Legge di bilancio 2020 ha introdotto una disciplina specifica, secondo cui *"in sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019"*.

Pertanto, se lo Studio non è in possesso delle ricevute di versamento relative all'anno 2019, è necessario che la clientela provveda a consegnarli.

Al riguardo, nella circolare n. 1/DF/2020 sono indicate alcune esemplificazioni riguardanti casi particolari:

- immobile ceduto nel corso del 2019. In tal caso viene consentito di calcolare l'acconto tenendo conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo (quindi viene permesso di non versare nulla);
- immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020. Il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2020 dal momento che nel 2019 l'Imu non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo. Viene comunque permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2019 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2020 egli dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo "storico" (acconto 2020 per l'immobile venduto nel 2019, calcolato in

misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2019 a titolo di Imu e di Tasi e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2020) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2020 e tenendo conto dell'aliquota dell'Imu vigente per l'anno 2019, mentre non corrisponderà l'Imu per l'immobile venduto nel 2019). Il contribuente dovrà adottare il medesimo criterio per entrambi gli immobili, non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto. Quanto appena illustrato non vale nel caso in cui gli immobili in questione si trovino in comuni diversi, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un diverso criterio per ciascun immobile;

- immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2019, in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'Imu (quindi è consentito non versare nulla);
- immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2020, atteso che nell'anno 2019 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'Imu mentre nell'anno 2020 a seguito del mutamento di destinazione è sorto il presupposto impositivo. Viene quindi permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019. Nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla per gli immobili venduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Se gli immobili sono ubicati nello stesso comune il contribuente dovrà usare per tutti gli immobili alternativamente il metodo "storico" ovvero quello "previsionale".

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);

- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

A seguito della soppressione della Tasi gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento in relazione a tali immobili, con riferimento alle imposte considerate.

Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

	Imu
Fabbricati	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	Sì
Aree fabbricabili	Sì
Terreni agricoli	Sì

⇒ Fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento (lo scorso anno erano comunque già imponibili ai fini Tasi).

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, divengono imponibili Imu con applicazione di una aliquota massima dello 0,25%.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

⇒ *Terreni agricoli*

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile sono del tutto esenti.

⇒ *Aree edificabili*

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

SCADE IL PROSSIMO 30 GIUGNO 2020 LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2020

La Legge di Bilancio per il 2020 (in particolare l'articolo 1, commi 693 e 694, L. 160/2019) ha prorogato la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti a esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

La disciplina consente la rideterminazione del costo/valore di acquisto delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo. In vista dell'approssimarsi della scadenza del prossimo 30 giugno, di seguito di riepilogano le regole operative per realizzare la "rivalutazione".

Le aliquote per effettuare la rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta sostitutiva

La Legge di Bilancio 2020 stabilisce la possibilità di rideterminare i valori stabilendo un'unica aliquota dell'11%, applicabile tanto in relazione alle partecipazioni (non importa se qualificate o non) quanto ai terreni agricoli ed edificabili, da applicare all'intero valore del bene.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2020, e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2020, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA e deve successivamente essere asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Sul punto occorre osservare che i diversi provvedimenti emanati in occasione dell'emergenza Covid-19 non hanno inciso sul termine entro il quale procedere all'asseverazione della perizia. Pertanto, coloro che fossero interessati ad accedere a tale istituto è bene che si attivino per tempo verificando l'operatività del tribunale o del notaio di fiducia.

Esempio di rivalutazione di quota di partecipazione qualificata

Il sig. Vecchi Alberto partecipa al 35% al capitale sociale della società Immobiliare Verde Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Vecchi Alberto è di 50.000 euro. Il sig. Alberto intende vendere la propria partecipazione al fratello Silvio. I soci danno incarico al commercialista della società affinché rediga la perizia di stima alla data del 1° gennaio 2020 del patrimonio netto sociale: emerge un patrimonio netto stimato pari a 1.250.000 euro. Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della Immobiliare Verde Srl posseduta dal sig. Vecchi Alberto, pertanto, ammonta a 437.500 euro, ed è per questo corrispettivo che i fratelli si accordano per l'acquisto della partecipazione da parte del sig. Silvio. Il sig. Alberto versa il 30 giugno 2020 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2020) l'imposta sostitutiva di 48.125 euro (pari a euro 437.500 * 11%) per non assoggettare a tassazione "ordinaria" la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita. La vendita della partecipazione del 35% al fratello viene formalizzata in data 27 settembre 2020 al prezzo di 437.500 euro.

I terreni

Per quanto riguarda i terreni, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" *infra* quinquennali. Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto del terreno, con un'aliquota del 11% (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili).

Esempio di rivalutazione di terreno edificabile

Il sig. Landi Luca acquista un terreno edificabile di 10.000 mq nell'anno 2014 al prezzo di 300.000 euro. Il terreno viene inserito nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Cavezzo (MO) in data 19 marzo 2019 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2020. Il sig. Landi dà incarico a un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore venale del terreno, per il quale vengono prese a riferimento anche le tabelle deliberate per il calcolo dell'Imu: il valore è di euro 110/mq, moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000 euro e la perizia viene giurata presso il Tribunale di Modena in data 22 giugno 2020. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 121.000 euro (pari a euro 1.100.000 * 11%). Nel frattempo il sig. Landi Luca ha optato per il pagamento in 3 rate annuali dell'imposta sostitutiva, versando la prima rata (euro 121.000 / 3 =

40.333 euro) alla scadenza del 30 giugno 2020 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2020. Gli importi della seconda e terza rata sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua. Il valore di 1.100.000 euro corrisponde al prezzo che viene concordato con l'acquirente del terreno nel rogito di vendita del 28 settembre 2020, quindi tale terreno non sosterà alcun altro prelievo sulla plusvalenza realizzata.

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 153/2018, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA: ACQUISTO DI NUOVA UNITÀ IMMOBILIARE ADIACENTE A QUELLA GIÀ POSSEDUTA

Con la **risposta all'interpello n. 113 del 21 aprile 2020** l'Agenzia delle entrate ha confermato che le agevolazioni "prima casa", nell'ipotesi di acquisto di un'ulteriore unità immobiliare adiacente, permangono qualora l'acquirente si impegni in sede di acquisto a fondere sotto il profilo catastale la propria prima casa di abitazione pre-posseduta con la porzione immobiliare acquistata, in modo da creare un'unica unità abitativa che non rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Le medesime agevolazioni "prima casa" non possono essere riconosciute nel caso in cui, successivamente all'acquisto della porzione adiacente, venga demolito l'intero fabbricato e venga edificata sull'area di risulta della demolizione una nuova unità immobiliare.

Le condizioni necessarie per la fruizione dell'agevolazione "prima casa"

L'articolo 1 nota *II-bis* della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 riconosce le agevolazioni per l'acquisto della prima casa per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, a condizione che:

- l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare su tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.

Il caso sottoposto al parere dell'Agenzia delle entrate riguarda l'acquisto della proprietà di una porzione immobiliare (accatastata autonomamente) adiacente alla prima casa di abitazione dei contribuenti istanti. Successivamente all'acquisto della porzione autonoma, è intenzione dei proprietari demolire l'intero fabbricato ed edificare sull'area di risulta della demolizione un villino, composto da un'unica casa di abitazione con annesso garage. Il dubbio è se sul nuovo acquisto possano essere fruite le agevolazioni prima casa.

La circolare n. 38/E/2005 e la risoluzione n. 25/E/2005 (e successivamente anche la risoluzione n. 142/E/2009 e la circolare n. 31/E/2010) hanno già riconosciuto la possibilità di godere delle agevolazioni prima casa con riferimento all'imposta di registro per l'acquisto di una nuova unità immobiliare da accorpate ad altra abitazione, a condizione che la nuova abitazione conservi le caratteristiche non di lusso e venga accatastata autonomamente.

Al contrario, l'operazione di demolizione dell'intero fabbricato e la successiva ricostruzione non costituiscono, neanche dal punto di vista catastale, una fusione e, pertanto, qualora effettuate dopo l'acquisto della unità immobiliare adiacente, costituirebbero causa di decadenza dall'eventuale fruizione delle agevolazioni prima casa per l'acquisto della unità immobiliare poi accorpata.

Le sospensioni dei termini previste dall'articolo 24, D.L. 23/2020

L'articolo 24, D.L. 23/2020 ha sospeso nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020 i termini per porre in essere gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio prima casa.

La **circolare n. 9/E del 13 aprile 2020** ha chiarito quali sono i termini oggetto di sospensione dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020:

- il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel comune in cui è ubicata l'abitazione;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente, che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici prima casa nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata a sua volta acquistata usufruendo dei benefici prima casa;
- il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento del nuovo credito di imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto.

I predetti termini sospesi inizieranno o riprenderanno a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Le procedure amministrative e contabili in azienda

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il soggetto che dovesse compiere delle violazioni di natura amministrativo – tributaria ha la possibilità di rimediare, al fine di ridurre l'impatto sanzionatorio.

L'articolo 13, D.Lgs. 472/1997, infatti, regola l'istituto del ravvedimento operoso, stabilendo un regime premiale che consente di beneficiare di una sanzione ridotta, rispetto a quella minima applicabile dal Fisco, in relazione al ritardo con cui provvede a rimediare all'errore o alla omissione. Nelle scritture contabili andrà recepito il comportamento, ponendo particolare attenzione alle regole di deducibilità delle sanzioni e degli interessi dovuti all'Erario.

La riduzione delle sanzioni

Come detto, l'articolo 13, D.Lgs. 472/1997 prevede il seguente meccanismo di riduzione delle sanzioni applicabili, per i casi riferiti a tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate.

Tipologia di violazione	Ritardo	Riduzione
Mancato pagamento del tributo o di un acconto	Nel termine di 30 giorni dalla data della sua commissione	1/10
Regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo	Entro 90 giorni dalla data dell'omissione o dell'errore, ovvero se la regolarizzazione delle omissioni e degli errori commessi in dichiarazione avviene entro novanta giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione in cui l'omissione o l'errore è stato commesso	1/9
	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore	1/8
	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro due anni dall'omissione o dall'errore	1/7
	Oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre due anni dall'omissione o	1/6
	Dopo la consegna del pvc e prima della notifica dell'avviso di accertamento	1/5
Tardiva presentazione della dichiarazione	Entro 90 giorni dalla scadenza originaria	1/10

Individuate le misure di riduzione generalmente applicabili, si tratta di comprendere come vadano recepiti gli importi in contabilità.

Deduzione delle sanzioni e degli interessi

Normalmente, il perfezionamento del ravvedimento operoso si ottiene, oltre che con la messa in atto del comportamento omesso oppure erroneamente adempiuto, con il versamento:

- del tributo, se dovuto;
- degli interessi, solamente qualora il tributo si versato in ritardo;
- della sanzione.

Pertanto, il ravvedimento è solitamente associato al versamento di un modello F24 che va recepito in contabilità considerando:

- per gli eventuali interessi passivi, la competenza e la deducibilità;
- per la sanzione, la deducibilità.

In relazione agli interessi passivi, bisogna rammentare che la risoluzione n. 178/2001 ha sancito la loro deducibilità secondo le regole proprie del comparto di appartenenza; quindi:

- per i soggetti Irpef il c.d. *pro rata* generale;
- per i soggetti Ires l'articolo 96 (c.d. deduzione in base al RoI).

Ovviamente, si deve ricordare che la deduzione degli interessi è subordinata al rispetto della competenza; così, se la posta viene imputata (anche in parte) in un esercizio successivo a quello cui si riferisce il ritardo, la deduzione potrà essere invocata solo provvedendo alla rettifica a favore della dichiarazione del periodo precedente (normalmente, non è operazione conveniente).

Per quanto attiene le sanzioni, invece, le stesse vanno sempre considerate come non deducibili, in quanto aventi natura afflittiva; per conseguenza, la loro deduzione – nell'ottica dell'Agenzia delle entrate – finirebbe per renderle meno efficaci.

Esempio 1 Il tardivo versamento di imposta

Si ipotizzi una ditta individuale con liquidazioni Iva mensili che doveva versare 1.000 euro di Iva in relazione al mese di gennaio (scadenza originaria 17 febbraio 2020); in mancanza di fondi non ha provveduto e rimedia il 14 maggio 2020.

Il ritardo complessivo del versamento, dunque, è pari a giorni 87.

La sanzione edittale per il mancato versamento è pari al 15%, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, D.Lgs. 471/1997.

La stessa sanzione, ai sensi delle regole sul ravvedimento operoso, è riducibile ad 1/9 se si provvede al rimedio entro 90 giorni dalla originaria scadenza.

Il tasso di interesse legale applicabile per il ritardo è pari allo 0,05% annuo. Le somme dovute si conteggiano come segue:

Descrizione	Calcolo	Somma dovuta
Tributo Iva	//	1.000
Interessi	$1.000 \times 87 \times 0,05 : 36.500$	0,12
Sanzione	$1.000 \times 0,15 : 9$	16,67

Contabilmente, si provvederà come segue:

14-05-2020			
Diversi	a Banca XY c/c n° 12345		1.016,79
Erario c/Iva da liquidare		1.000,00	
Interessi passivi		0,12	
Sanzioni non deducibili		16,67	

Esempio 2 Il tardivo versamento di imposta

Si ipotizzi una ditta individuale con liquidazioni Iva mensili che doveva versare 1.000 euro di Iva in relazione al mese di novembre (scadenza originaria 16 dicembre 2019); in mancanza di fondi non ha provveduto e rimedia il 28 aprile 2020.

Il ritardo complessivo del versamento, dunque, è pari a giorni 134 (15 giorni del 2019 e 119 del 2020). La sanzione edittale per il mancato versamento è pari al 30%, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, D.Lgs. 471/1997.

La stessa sanzione, ai sensi delle regole sul ravvedimento operoso, è riducibile ad 1/8 se si provvede al rimedio entro il termine di presentazione della dichiarazione annuale.

Il tasso di interesse legale applicabile per il ritardo è pari allo 0,8% annuo per il 2019 e allo 0,05% annuo dal 2020.

Le somme dovute si conteggiano come segue:

Descrizione	Calcolo	Somma dovuta
Tributo Iva	//	1.000,00
Interessi	$1.000 \times 15 \times 0,8 : 36.500 = 0,33$ $1.000 \times 119 \times 0,05 : 36.500 = 0,16$	0,49
Sanzione	$1.000 \times 0,30 :$	37,50

Contabilmente, si provvederà come segue.

La quota degli interessi relativa al ritardo 2019 dovrà essere accantonata sul precedente esercizio (si prescinde dalla risibilità dell'importo):

31-12-2019	
Interessi passivi	0,33
a	Debiti verso Erario

Successivamente, si provvederà a registrare il modello F24 di pagamento del ravvedimento operoso

28-04-2020				
Diversi	a	Banca XY c/c n° 12345		1.037,99
Erario c/Iva da liquidare			1.000,00	
Debiti verso erario			0,33	
Interessi passivi			0,16	
Sanzioni non deducibili			37,50	

Esempio 3 Tardiva presentazione dichiarazione Iva

La società Alfa Srl, per un disguido interno, ha presentato tardivamente la dichiarazione annuale Iva. La trasmissione, infatti, è avvenuta in data 15 maggio 2020 anziché in data 30 aprile 2020, come dovuto (si prescinde dalle proroghe da Covid-19).

L'Iva dovuta era stata regolarmente versata, quindi non si deve provvedere ad alcun pagamento a titolo di tributi, né a titolo di interesse.

Le somme dovute si conteggiano come segue:

Descrizione	Calcolo	Somma dovuta
Tributo Iva	//	//
Interessi	//	//
Sanzione	$250 : 10$	25,00

Contabilmente, si provvederà come segue:

15-5-2020

Sanzioni non deducibili	a	Banca XY c/c n° 12345	25,00
-------------------------	---	-----------------------	-------

Esempio 4 Errata deduzione di costi

La società Alfa Srl, per un disguido interno, ha erroneamente dedotto ai fini Ires un costo di 1.000 nella dichiarazione dei redditi del periodo 2018, quando una norma del Tuir bloccava questa possibilità.

Per semplicità di esposizione, si ipotizzi che (i conteggi sono indicativi e non precisi):

- maggiori imposte dovute: 240
- sanzioni per infedeltà della dichiarazione (90%): 216
- sanzioni ridotte per ravvedimento operoso (riduzione a 1/8): 27
- interessi su tardivo versamento: 1,20 (per comodità, 0,60 del 2019 e 0,60 del 2020).

Contabilmente, si provvederà come segue:

Diversi	a	Banca XY c/c n° 12345	268,20
Imposte annualità precedenti			240,00
Sanzioni indeducibili			27,00
Interessi indeducibili			0,60
Interessi deducibili con ROL			0,60

Occhio alle scadenze

PRINCIPALI SCADENZE DAL 16 MAGGIO AL 15 GIUGNO 2020

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 maggio al 15 giugno 2020, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. n.70/2011.

In merito alle indicazioni contenute nel D.L. 18/2020 (Decreto "Cura Italia"), dettate in seguito all'emergenza "CORONAVIRUS", si ricorda che le proroghe in esso previste rappresentano una facoltà e non un obbligo. Per l'elenco alquanto articolato delle proroghe si rimanda alle informative e agli speciali già inviati precedentemente.

Nel presente scadenziario, pertanto, riportiamo le scadenze originarie, ricordando che per tutti i contribuenti sono sospesi gli adempimenti tributari con scadenza originaria compresa tra l'8 marzo e il 31 maggio 2020, tali adempimenti dovranno essere adempiuti entro il prossimo 30 giugno.

In merito ai versamenti si ricorda che per omettere quelli del prossimo 18 maggio (ad eccezione delle ritenute su lavoro autonomo codice tributo 1040) è necessario il confronto dei ricavi prodotti dal contribuente nei mesi di aprile 2019 e aprile 2020.

SCADENZE FISSE

**18
maggio**

Versamenti Iva mensili e trimestrali

Scade oggi il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di aprile (codice tributo 6004) ovvero primo trimestre (codice tributo 6031) dai contribuenti tenuti a questo adempimento rispettivamente con cadenza mensile o trimestrale. I contribuenti Iva mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. 100/1998) versano oggi l'Iva dovuta per il secondo mese precedente.

Versamento dei contributi Inps

Scade oggi il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di aprile, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.

Versamento saldo Iva 2020

Entro oggi i contribuenti che hanno un debito d'imposta relativo all'anno 2019, risultante dalla dichiarazione annuale, e che hanno scelto il pagamento rateale, devono versare la terza utilizzando il codice tributo 6099.

Il versamento deve essere maggiorato degli interessi nella misura dello 0,40% per

	<p>ogni mese o frazione di mese a decorrere dal 16 marzo.</p> <p>Versamento delle ritenute alla fonte Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'Irpef; - sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente; - sui redditi di lavoro autonomo; - sulle provvigioni; - sui redditi di capitale; - sui redditi diversi; - sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia; - sulle indennità di cessazione del rapporto di collaborazione a progetto. <p>Versamento ritenute da parte condomini Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese precedente riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.</p> <p>ACCISE – Versamento imposta Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese precedente</p> <p>Ravvedimento versamenti entro 30 giorni Termine ultimo per procedere alla regolarizzazione, con sanzione ridotta pari al 3%, degli omessi o insufficienti versamenti di imposte e ritenute non effettuati, ovvero effettuati in misura ridotta, entro lo scorso 16 aprile.</p> <p>Versamento dei contributi Inps artigiani e commercianti Scade il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti da artigiani e commercianti relativamente alla prima rata del contributo sul minimale di reddito per l'anno 2020 (primo trimestre).</p> <p>Versamento del premio Inail Scade oggi il versamento della unica rata o della prima e seconda rata del premio Inail 2019/2020 per chi ha optato per il versamento rateale.</p>
<p>20 maggio</p>	<p>Presentazione dichiarazione periodica Conai Scade oggi il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di aprile, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.</p> <p>Associazioni sportive dilettantistiche</p>

	<p>Scade oggi per le ASD iscritte al Coni e che hanno presentato la richiesta di ammissione al 5 per mille il termine per chiedere la rettifica di eventuali errori di iscrizione nell'elenco.</p> <p>Enti del volontariato Scade oggi per gli Enti del volontariato che hanno presentato la richiesta di ammissione al 5 per mille il termine per chiedere la rettifica di eventuali errori di iscrizione nell'elenco.</p> <p>Enasarco Scade oggi il termine per il pagamento dei contributi dovuti per il primo trimestre 2020, le scadenze successive sono fissate per trimestre rispettivamente al 20 di agosto, novembre e febbraio dell'anno successivo.</p>
<p>1 giugno</p>	<p>Presentazione del modello Uniemens Individuale Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di maggio.</p> <p>Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° maggio 2020.</p> <p>Presentazione elenchi Intra 12 mensili Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi Intra-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di marzo.</p> <p>LIPE Scade oggi il termine per la comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate dei dati relativi alla liquidazione Iva del primo trimestre 2020.</p>
<p>15 giugno</p>	<p>Registrazioni contabili Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro.</p> <p>Fatturazione differita Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese precedente.</p> <p>Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche</p>

	Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese precedente. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.
--	--

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Studio Ammoscato e Associati