
Circolare di studio n. 16/2016

Periodo 16-30 Settembre

Gianluca Mollichella
Commercialista
Via Comano 95
00139 Roma
Tel 06.8719.4524/8259
Fax 06.6449.0327
mollichella@tiscali.it

Sommario

Bene a sapersi	3
Redditi e perdite da operazioni di trading on line o redditi derivanti dalle opzioni binarie	3
Acquisto e vendita di bitcoin e monete virtuali	4
Mutuo ipotecario relativo alla costruzione e ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale	5
Indeducibilità dei compensi agli amministratori in mancanza di preventiva delibera societaria.....	7
Imu parzialmente deducibile sui beni immobili strumentali.....	8
Acquisto o costruzione di abitazioni nuove o ristrutturate da dare in locazione	8
Canoni di locazione non riscossi di beni immobili.....	10
Periodo di deduzione minimo dei canoni di leasing di veicoli concessi in uso promiscuo a dipendenti	11
Trattamento fiscale della plusvalenza da cessione dell'unica azienda detenuta da un'impresa familiare	11
Agenda.....	13
Scadenario dal 16 al 30 settembre 2016	13
Indici & dati.....	25
Interessi inerenti a dilazioni dei pagamenti di natura tributaria.....	25
Schede operative.....	27
Elenco degli Stati con i quali è attuabile lo scambio di informazioni ai sensi delle convenzioni per evitare le doppie imposizioni sul reddito in vigore con la Repubblica italiana	27
Ripartizione delle spese condominiali tra inquilino e proprietario dell'unità immobiliare per quanto attiene alle parti comuni	28
Check list contabile	35
Costi per servizi (voce B.7 del conto economico).....	35
Dossier Casi e Contabilità	38
Quadro RW e detenzione di attività estere per il tramite di società o altre entità giuridiche di diritto estero.....	38
Plusvalenze rateizzabili e non da cessione di beni strumentali a titolo oneroso.....	39

Bene a sapersi

Redditi e perdite da operazioni di trading on line o redditi derivanti dalle opzioni binarie

Si devono ritenere deducibili le minusvalenze derivanti:

- da operazioni finanziarie sul mercato Forex;
e/o:

- da opzioni binarie effettuate con broker internazionali attraverso piattaforme online;

tenendo presente, tra l'altro, che in presenza di *opzione per il regime di risparmio amministrato*, i broker esteri non rientrano tra coloro che possono agire come sostituti d'imposta in Italia.

Ne deriva, di conseguenza, che il soggetto interessato o contribuente è tenuto a dichiarare nel modello Unico i redditi derivanti da tali rapporti.

L'Agenzia delle entrate nella risoluzione 1 settembre 2016, n. 71/E, ha tra, l'altro, puntualizzato che l'interpretazione della disciplina fiscale delle operazioni finanziarie non può prescindere dalle disposizioni civilistiche che regolano le medesime, per cui si deve necessariamente ritenere che anche i redditi derivanti dalle *opzioni binarie* rientrino nelle fattispecie di cui all'art. 67, comma 1, lettera *c-quater*), del Tuir, i cui redditi, se percepiti da parte di un soggetto persona fisica, non esercente attività d'impresa, sono soggetti ad imposta sostitutiva nella misura del 26%.

Ai fini del calcolo dell'imponibile, per disposto di cui all'art. 68, comma 8, del Tuir, "*i redditi di cui alla lettera c-quater) del comma 1 dell'art. 67, sono costituiti dalla somma algebrica dei differenziali positivi o negativi, nonché degli altri proventi od oneri, percepiti o sostenuti, in relazione a ciascuno dei rapporti ivi indicati*".

Ne deriva, di conseguenza, che è necessario rilevare tali redditi nel quadro RT del Modello Unico-PF e autoliquidare l'imposta eventualmente dovuta, mentre, l'eventuale eccedenza delle minusvalenze risultante nel medesimo quadro RT potrà essere portata in deduzione delle plusvalenze realizzate nei quattro periodi d'imposta successivi.

In concreto, poiché i *broker* esteri non sono uno dei soggetti che possono agire come sostituti d'imposta in Italia, compete al contribuente indicare i *redditi diversi* derivanti dai rapporti in argomento nel quadro RT – denominato "Plusvalenze di natura finanziaria" – sezione II, righe da RT 21 a RT 30, del modello Unico-PF 2016, tenendo presente che le eventuali quote residue delle minusvalenze risultanti dalla sezione II devono essere riportate nel rigo RT93, colonna 5.

Ai fini del calcolo delle plusvalenze/minusvalenze, il soggetto interessato o contribuente si deve necessariamente avvalere delle certificazioni rilasciate dai *broker* esteri, che devono anche essere conservate ai fini di un eventuale riscontro richiesto dagli organi dell'Amministrazione Finanziaria.

Per completezza, si ritiene opportuno puntualizzare che, ricorrendone i presupposti, i rapporti detenuti con i *broker* esteri rientrano tra *i contratti derivati e altri rapporti finanziari stipulati al di fuori del territorio dello Stato*, e, quindi, come tali devono risultare:

- *annotati nel quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi*, in quanto tali rapporti sono suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia (ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.L. 28 giugno 1990, n. 167, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 1990, n. 227);
- *assoggettati all'iva-imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero*.

Acquisto e vendita di bitcoin e monete virtuali

Il *bitcoin* è una tipologia di moneta “virtuale” o, meglio, “criptovaluta”, utilizzata come “moneta” alternativa a quella tradizionale avente corso legale emessa da una Autorità monetaria.

La circolazione dei *bitcoin*, quale mezzo di pagamento si fonda sull'accettazione volontaria da parte degli operatori del mercato che, sulla base della fiducia, la ricevono come corrispettivo nello scambio di beni e/o di servizi, riconoscendone, quindi, il valore di scambio indipendentemente da un obbligo di legge.

Si tratta, conseguentemente, di un sistema di pagamento decentralizzato, che utilizza una rete di soggetti paritari (*peer to peer*) non soggetto ad alcuna disciplina regolamentare specifica né ad una Autorità centrale che ne governa la stabilità nella circolazione.

Le *criptovalute* o i *bitcoin*, inoltre:

1. *non hanno natura fisica, bensì digitale*, essendo create, memorizzate e utilizzate non su supporto fisico bensì su dispositivi elettronici (ad esempio *smartphone*), nei quali vengono conservate in “portafogli elettronici” (cd. *wallet*) e sono pertanto liberamente accessibili e trasferibili dal titolare, in possesso delle necessarie credenziali, in qualsiasi momento, senza bisogno dell'intervento di terzi;
2. vengono emessi e funzionano grazie a dei codici crittografici, in quanto vengono generati grazie alla creazione di algoritmi matematici, tramite un processo di *mining* (letteralmente “estrazione”) e i soggetti che creano e sviluppano tali algoritmi sono detti “*miner*”.

Lo scambio di tali codici criptati tra gli utenti (*user*), operatori sia economici, sia privati, avviene per mezzo di una applicazione *software*.

Per utilizzare i *bitcoin*, gli utenti devono entrarne in possesso:

- acquistandoli da altri soggetti in cambio di valuta legale;
- accettandoli come corrispettivo per la vendita di beni e/o di servizi.

Gli *user* utilizzano le monete virtuali, in alternativa alle valute tradizionali principalmente come mezzo di pagamento per regolare gli scambi di beni e/o di servizi, ma anche per fini speculativi attraverso piattaforme *on line* che consentono lo scambio di *bitcoin* con altre valute tradizionali sulla base del relativo tasso cambio (ad esempio, è possibile scambiare *bitcoin* con *euro* al tasso Btc/Euro).

L'Agenzia delle entrate, nella risoluzione 2 settembre 2016, n. 72/E, ha puntualizzato, con riferimento al trattamento fiscale applicabile alle operazioni relative ai *bitcoin* e, in generale, alle valute virtuali, che non è possibile prescindere da quanto affermato dalla Corte di Giustizia dell'Unione europea nella sentenza 22 ottobre 2015, causa C-264/14, secondo cui le operazioni che consistono nel cambio di valuta tradizionale contro unità della valuta virtuale *bitcoin* e viceversa, effettuate a fronte del pagamento di una somma corrispondente al margine costituito dalla differenza tra il prezzo di acquisto delle valute e quello di vendita praticato dall'operatore ai propri clienti, costituiscono prestazioni di servizio a titolo oneroso.

Ne deriva, di conseguenza, che l'*attività di intermediazione di valute tradizionali con bitcoin*, svolta in modo professionale ed abituale, costituisce una attività rilevante oltre agli effetti dell'Iva anche dell'Ires e dell'Irap.

In particolare, ai fini:

- *del trattamento Iva*, il compenso per l'attività di cessione e acquisto di valuta virtuale (*bitcoin*) in cambio di valuta “tradizionale”, che si deve ritenere pari alla differenza tra l'importo corrisposto dal cliente che intende acquistare/vendere *bitcoin* e la migliore quotazione reperita sul mercato, costituisce una prestazione di servizi esenti ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 3), del decreto Iva;
- *della tassazione diretta*, i componenti di reddito derivanti dall'attività di intermediazione nell'acquisto e vendita di *bitcoin*, al netto dei relativi costi inerenti a detta attività devono necessariamente risultare rientranti tra gli elementi di reddito ascrivibile ai ricavi (o ai costi) caratteristici di esercizio dell'attività di intermediazione esercitata che contribuiscono alla formazione della materia imponibile soggetta ad

ordinaria tassazione ai fini Ires ed Irap ed individuabili nella differenza positiva o negativa risultante a seguito di *affidamento dell'incarico*:

- *ad acquistare*, tra i prezzi di acquisto sostenuti e i costi di acquisto a cui si è impegnato il cliente;
oppure:
- *a vendere*, tra i prezzi di vendita praticati dall'istante e ricavi di vendita garantiti al cliente.

Con riferimento, ai *bitcoin* che a fine esercizio sono nella disponibilità a titolo di proprietà del soggetto interessato, si ritiene che gli stessi devono essere valutati secondo il cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio e tale valutazione assume rilievo ai fini fiscali ai sensi dell'art. 9 del Tuir e, quindi, è indispensabile fare riferimento al valore normale, intendendosi per tale il valore corrispondente alla quotazione degli stessi *bitcoin* al termine dell'esercizio.

A tal fine potrebbe ben farsi riferimento alla media delle quotazioni ufficiali rinvenibili sulle piattaforme *on line* in cui avvengono le compravendite di *bitcoin*.

Mutuo ipotecario relativo alla costruzione e ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale

L'art. 15 del Tuir stabilisce che sussiste la possibilità di detrarre dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19% dell'ammontare complessivo non superiore a € 2.582,28.

In concreto, si deve necessariamente trattare di:

- oneri sostenuti per interessi passivi e relativi oneri accessori;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione;

pagati sia a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, sia a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti a partire dal 1° gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, tenendo in considerazione che per la stessa si deve intendere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Al riguardo, si ritiene necessario porre in rilievo che:

- rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il contribuente ha la possibilità di attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici;
- per costruzione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lettera d), della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- per poter usufruire della detrazione agevolativa predetta è necessario che risultino rispettate le seguenti condizioni:
 - l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente;
 - il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi, antecedenti o successivi, alla data di inizio dei lavori di costruzione, tenendo presente che, attualmente, per poter fruire della detrazione, la stipulazione del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione;
 - l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
 - il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale;

- la condizione del trasferimento della dimora abituale nell'immobile destinato ad abitazione principale non è richiesta per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate ed alle Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile.
- la detrazione si applica unicamente con riferimento agli interessi e relativi oneri accessori, nonché alle quote di rivalutazione derivanti da contratti di mutuo ipotecari stipulati ai sensi dell'art. 1813 del codice civile e limitatamente all'ammontare di essi riguardante l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile;
- in caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di € 2.582,28 si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti;
- la detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale di cui all'art. 15, comma 1, lettera b), del Tuir, soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi;
- la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione, nel qual caso è dalla data di conclusione dei lavori di costruzione che decorre il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate;
- il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato per abitazione principale (non si deve tenere conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro);
- la detrazione non compete se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine previsto dal provvedimento amministrativo previsto dalla vigente legislazione in materia edilizia che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga), nel qual caso è da tale data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate;
- il diritto alla detrazione non viene meno se per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale, nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.

Per beneficiare della detrazione è indispensabile conservare, esibire o trasmettere, a richiesta degli uffici finanziari:

- le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo;
- la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale);
- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia;
- le copie delle fatture e/o delle ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.

Per completezza, si ritiene opportuno precisare che:

- la detrazione spetta solamente relativamente agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese relative alla costruzione dell'immobile. Ne deriva, di conseguenza, che:
 - *se l'ammontare del mutuo risulti di entità superiore alle spese documentate*, la detrazione non compete sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle medesime;
 - *se per gli anni precedenti si è fruito della detrazione*, è necessario che siano dichiarati nel quadro RM relativo ai redditi a tassazione separata;

- in presenza di mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale, *la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.*

Indeducibilità dei compensi agli amministratori in mancanza di preventiva delibera societaria

I compensi agli amministratori, se non previsti dallo statuto, come regola, possono essere dedotti soltanto se espressamente deliberati dall'assemblea, tenendo presente che detta delibera non può essere considerata implicita in quella di approvazione del bilancio nel quale detti compensi risultano evidenziati.

Tale principio, infatti, risulta affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza 7 marzo 2014, n. 5349. In concreto, nella citata sentenza, la Corte ha puntualizzato che, in assenza di una delibera societaria che abbia preventivamente quantificato il compenso dell'amministratore, l'inerente componente negativo di reddito si deve ritenere non deducibile, in quanto risulta mancante il requisito della certezza del costo di cui all'art. 109, comma 1, del Tuir.

Sull'argomento viene richiamata la sentenza 29 agosto 2008, n. 21933 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nella quale viene affermato che per quanto attiene alla determinazione della misura del compenso degli amministratori di società di capitali, se il medesimo non risulta stabilito nello statuto, si rende necessaria un'esplicita delibera assembleare, che non può considerarsi implicita in quella di approvazione del bilancio, attesa:

- la natura imperativa e inderogabile della previsione normativa, discendente dall'essere la disciplina del funzionamento delle società dettata, anche, nell'interesse pubblico al regolare svolgimento dell'attività economica;
- la distinta previsione delle delibera di approvazione del bilancio e di quella di determinazione dei compensi;
- la mancata liberazione degli amministratori dalla responsabilità di gestione, nel caso di approvazione del bilancio;
- il diretto contrasto delle delibere tacite ed implicite con le regole di formazione della volontà della società.

Conseguentemente, l'approvazione del bilancio contenente la posta relativa ai compensi degli amministratori, sempre nell'ambito della sentenza citata, non è idonea a configurare la specifica delibera richiesta dall'art. 2389 del codice civile, salvo che un'assemblea convocata solo per l'approvazione del bilancio, essendo totalitaria, non abbia espressamente discusso e approvato la proposta di determinazione dei compensi degli amministratori.

Al di là della correttezza di tale assunto, anche in considerazione che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione non sembrano richiedere la preventività della deliberazione, la posizione assunta nella sentenza in argomento ostacola il quadro applicativo, poiché sembra venuta meno la possibilità di ratificare con successiva delibera i compensi già corrisposti.

Il problema conseguente che si viene a concretizzare è dato dalle sorti dell'imposta che è stata pagata dall'amministratore con la propria dichiarazione dei redditi, in quanto, aderendo al ragionamento dei giudici di legittimità, il compenso percepito risulterebbe privo di un sottostante adeguato titolo giuridico.

Se così fosse, sussisterebbero le condizioni e i presupposti per procedere alla presentazione di una specifica richiesta di rimborso le imposte corrisposte dall'amministratore (compresa la quota della ritenuta alla fonte subita).

Si ritiene possibile, in ogni caso, una soluzione di tipo alternativo consistente nella ratifica con specifica delibera i compensi che risultano corrisposti, optando per la deducibilità nell'esercizio o nel periodo

d'imposta della ratifica (*in merito vedere le sentenze della Corte di Cassazione 4 settembre 2013, n. 20265 e 19 luglio 2013, n. 17673*).

Imu parzialmente deducibile sui beni immobili strumentali

A norma dell'art. 14 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 "*l'imposta municipale propria è indeducibile*".

Per effetto delle variazioni apportate dell'art. 1, commi 715 e 716, della legge di stabilità 2014, si è resa operativa la parziale *deducibilità dell'IMU inerente agli immobili strumentali dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo*.

Specificamente la deducibilità è stata prevista nella misura:

- *del 30%*, per il 2013;
- *del 20%*, per i periodi d'imposta successivi;

tenendo presente, in ogni caso, che *ai fini Irap*, l'Imu continua ad essere *non deducibile* a prescindere dal metodo, "da bilancio" o "fiscale" utilizzato per l'individuazione della base imponibile.

Per quanto attiene:

- *alle imprese*, l'art. 43 del Tuir individua due tipologie di beni immobili strumentali:
 - *per natura*, se riferita ai beni immobili accatastati nelle categorie A/10, B, C, D ed E;
 - *per destinazione*, se riferita ai beni immobili utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa indipendentemente dalla classificazione catastale del bene;
- *ai lavoratori autonomi (esercenti l'arte o la professione)*, la natura strumentale è collegata all'utilizzazione esclusiva ed effettiva per lo svolgimento dell'attività professionale, indipendentemente dalla categoria catastale;

tenendo, ovviamente, presente che la *parziale deducibilità dell'Imu* non è stata riconosciuta:

- per gli immobili patrimonio;
- per i beni immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (cosiddetti beni merce);
- per quelli *adibiti promiscuamente* all'esercizio dell'attività d'impresa o di lavoro autonomo *oppure* all'uso personale o familiare del contribuente.

Per quanto attiene ai *beni immobili detenuti dalle società immobiliari di gestione*, cioè quelle società che hanno come oggetto dell'attività la locazione immobiliare, si concretizza il problema di procedere all'individuazione dei beni per i quali è consentita o meno l'applicazione della deducibilità parziale dell'Imu.

Si ritiene che:

- *per gli immobili strumentali per natura (anche locati)*, l'Imu si deve considerare parzialmente deducibile;
- *per gli immobili abitativi locati*, l'Imu non è deducibile e, quindi, non si rende applicabile nemmeno la parziale deduzione;
- *per gli immobili abitativi non locati*, l'Imu, invece, si deve ritenere parzialmente deducibile se utilizzati direttamente dalla società (es.: quale sede legale e/o amministrativa).

Acquisto o costruzione di abitazioni nuove o ristrutturate da dare in locazione

Per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale:

- *di nuova costruzione*, invendute alla data di entrata in vigore della L. 11 novembre 2014, n. 164, tenendo presente che si possono individuare come "invendute" le unità immobiliari che, alla data del 12 novembre 2014, erano già interamente o parzialmente costruite o quelle per le quali alla medesima data era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato, nonché quelle per le quali era

stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, o agli accordi similari, comunque, denominati dalla legislazione regionale;

- *oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo* di cui all'art. 3, comma 1, lettere d) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

è operativo il riconoscimento all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di € 300.000,00 nonché' degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

La deduzione spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di una o più unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

Ai fini della deduzione le predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori attraverso fattura.

Tale deduzione viene riconosciuta:

- per la costruzione di unità immobiliari, da ultimare entro il 31 dicembre 2017, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato anteriormente alla data del 12 novembre 2014;
 - per le spese attestate nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017;
- da ripartire in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

La deduzione spetta a condizione che:

- a) l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi:
 - dall'acquisto o dalla data del rilascio del certificato di agibilità;

oppure:

 - dalla data in cui si è formato il silenzio-assenso di cui all'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo;

tenendo presente che:

 - il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;
 - per gli immobili acquistati prima della pubblicazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze del 8 settembre 2015, il termine per la conclusione del contratto di locazione decorre dal 3 dicembre 2015;
- b) l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- e) il canone di locazione non risulti di entità superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 oppure non sia superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della L. 24 dicembre 2003, n. 350;
- f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario;
- g) risulti accertata esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate.

Le persone fisiche non esercenti attività commerciale possono cedere in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale, purché venga mantenuto il vincolo alla locazione alle medesime condizioni e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione.

La deduzione deve necessariamente risultare ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dall'anno nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Canoni di locazione non riscossi di beni immobili

Ai sensi dell'art. 26, comma 1, del Tuir "*I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale (...) per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso*", mentre nel successivo art. 37, viene posto in rilievo che il reddito dei fabbricati deve essere determinato sulla base delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe (o per i fabbricati a destinazione speciale mediante stima diretta).

Per i fabbricati concessi in locazione a terzi, il reddito fondiario deve essere determinato assumendo il maggior ammontare fra il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5%, e la rendita catastale rivalutata del 5%, tenendo presente che tale riduzione forfettaria risulta di entità pari:

- al 25%, per i fabbricati siti in Venezia centro, isola della Giudecca, Murano e Burano;
- e:
- al 35%, per i fabbricati di interesse storico e artistico.

Ai fini procedurali è opportuno tenere in considerazione che i redditi fondiari devono necessariamente risultare imputati al possessore indipendentemente dalla loro percezione, anche per il reddito da locazione non è richiesta, ai fini della imponibilità del canone, la materiale percezione di un provento.

Pertanto, se il reddito fondiario risulta costituito dal canone di locazione, non rileva la somma effettivamente percepita dal locatore, ma l'ammontare del canone contrattualmente previsto per il periodo di imposta di riferimento.

Ne deriva, quindi, che la rilevanza del canone pattuito, anziché dell'entità della rendita catastale, opera fin quando risulta effettivamente operativo il contratto di locazione.

Pertanto, solo a seguito della cessazione della locazione, sia per scadenza del termine, sia per il verificarsi di una causa di risoluzione del contratto, il reddito viene determinato sulla base della rendita catastale.

Solamente per le locazioni di beni immobili ad uso abitativo, l'art. 26 del Tuir, prevede espressamente che i relativi canoni, se non percepiti, non concorrono alla formazione del reddito complessivo del locatore dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Conseguentemente, detti canoni non devono essere riportati nella relativa dichiarazione dei redditi se, entro il termine di presentazione della medesima, risulta concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità e, nel caso in cui il giudice confermi la morosità del locatario anche per i periodi precedenti il provvedimento giurisdizionale, al locatore viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti.

La norma vigente, come accennato, prende in considerazione solamente i beni immobili concessi in locazione ad uso abitativo, per i quali considera applicabile la deroga al principio generale di imputazione dei redditi fondiari escludendo dal reddito i canoni che non sono stati percepiti a condizione che lo stato di

morosità del conduttore risulti da un accertamento giudiziale il cui procedimento è pervenuto a conclusione effettiva.

Per le *locazioni di immobili non abitativi*, invece, non è stata prevista un'analoga disposizione.

Ne deriva, conseguentemente, che: il relativo canone, anche se non percepito, deve, comunque, risultare dichiarato, nella misura in cui risulta dal contratto di locazione, fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto medesimo; le imposte assolute sui canoni dichiarati e non riscossi non potranno costituire oggetto di recupero.

Al riguardo, si ritiene opportuno segnalare che la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 362 del 2000, ha ritenuto non fondata la questione di legittimità costituzionale del contenuto dell'art. 26 del Tuir, in quanto il sistema di tassazione che *presiede alle locazioni non abitative* non risulta gravoso e irragionevole dal momento che il locatore può utilizzare tutti gli strumenti previsti per provocare la risoluzione del contratto di locazione (dalla clausola risolutiva espressa ex 1456 del codice civile, alla risoluzione a seguito di diffida ad adempiere ex art. 1454, all'azione di convalida di sfratto ex artt. 657 e seguenti del codice di procedura civile) e far "riespandere" la regola generale di attribuzione del reddito fondiario basata sulla rendita catastale.

Periodo di deduzione minimo dei canoni di leasing di veicoli concessi in uso promiscuo a dipendenti

La maggiorazione della durata minima fiscale prevista dal comma 7 dell'art. 102 del Tuir per i veicoli di cui alla lettera b) del comma 1 dell'art. 164 del Tuir non trova applicazione per i veicoli concessi in uso promiscuo ai lavoratori dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta.

L'art. 102, comma 7, citato, infatti, introduce una penalizzazione per le cosiddette "*auto aziendali*", limitando notevolmente la deducibilità dei componenti negativi inerenti a tale tipologia di veicoli.

Pertanto, per i veicoli concessi in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta, *al pari degli altri beni mobili dell'impresa*, la deduzione dei canoni di leasing inerenti a contratti stipulati dal 1° gennaio 2014, deve avvenire in un periodo minimo pari alla metà del periodo di ammortamento (cioè 2 anni).

Trattamento fiscale della plusvalenza da cessione dell'unica azienda detenuta da un'impresa familiare

Per quanto attiene la tassazione ai fini delle imposte sui redditi della *plusvalenza derivante dalla cessione dell'unica azienda detenuta da un'impresa familiare* è necessario, in via preliminare, tenere in considerazione la disciplina contenuta nell'art. 230-bis del codice civile, secondo cui i rapporti tra titolare dell'impresa familiare e suoi collaboratori (parenti e affini), quando tra questi non risulta configurato un diverso rapporto, come a titolo meramente indicativo:

- prestazione di lavoro subordinato;
- società;
- associazione in partecipazione;
- comunione di azienda;

prevede espressamente che ai collaboratori che prestano la loro attività lavorativa in modo continuativo:

- nella famiglia;
- oppure:*
- nell'impresa familiare;

deve essere riconosciuto il *diritto al mantenimento* secondo la condizione patrimoniale della famiglia e, in proporzione alla quantità e qualità del lavoro prestato, a partecipare agli utili dell'impresa familiare, ai beni acquistati con essa e agli incrementi dell'azienda, *anche in ordine all'avviamento*.

Ciononostante, l'impresa familiare ha natura individuale e non collettiva (associativa) e, quindi, si deve ritenere *l'imprenditore unicamente il titolare dell'impresa*, il quale la esercita assumendo in proprio diritti ed obbligazioni, oltre la piena responsabilità verso i terzi.

Tale assunto è comprovato dalla circostanza che il fallimento dell'imprenditore non coinvolge i familiari, per cui, come anche precisato dall'Agenzia delle entrate nella risoluzione del 28 aprile 2008, n. 176/E, le eventuali perdite conseguite devono necessariamente risultare imputate esclusivamente al titolare dell'impresa familiare.

Ai fini fiscali, l'impresa familiare è regolata dall'art. 5, comma 4, del Tuir, in relazione del quale i redditi che derivano dalla medesima, limitatamente al 49% dell'ammontare, possono essere imputati a ciascun familiare, che ha prestato in modo continuativo e prevalente la sua attività di lavoro nell'impresa, proporzionalmente alla sua quota di partecipazione agli utili.

Ne deriva, di conseguenza, che:

- *il reddito dell'impresa deve necessariamente risultare dichiarato nel suo ammontare complessivo dall'imprenditore*, che è l'unico titolare dell'impresa, il quale ha la possibilità di imputare parte del suo reddito ai familiari per un ammontare non superiore alla percentuale predetta;
- *i redditi imputati ai familiari*, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione, non rappresentano costi nella determinazione del reddito dell'impresa familiare, bensì una ripartizione dell'utile dell'impresa medesima.

Per quanto attiene al *trattamento fiscale della plusvalenza realizzata dall'impresa familiare*, si ritiene che la stessa deve necessariamente risultare imputata interamente in capo all'imprenditore, con la conseguenza di essere fiscalmente non rilevante per i collaboratori familiari, come già era stato previsto dall'Agenzia delle entrate con la circolare 19 dicembre 1997, n. 320/E, in relazione all'operazione di conferimento d'azienda.

In tale sede, infatti, era stato affermato che, in caso di conferimento dell'impresa individuale, il titolare dell'impresa familiare doveva procedere a liquidare ai collaboratori l'incremento patrimoniale senza che tale operazione rivestisse rilevanza fiscale.

Tale affermazione, che deve necessariamente essere collocata nello scenario normativo in cui il conferimento d'azienda poteva generare plusvalenze tassabili per il soggetto conferente, non può che essere estesa alla plusvalenza generata in caso di cessione d'azienda, in quanto, in entrambi i casi, si tratta di operazioni realizzative, la cui unica differenza consiste nel fatto che, nella cessione, il prezzo è monetizzato, mentre, nel conferimento, il corrispettivo è rappresentato da quote di partecipazione.

È, di conseguenza, evidente la *plusvalenza derivante dalla cessione dell'impresa familiare* assume rilevanza fiscale interamente in capo al soggetto imprenditore a norma degli artt. 58 e 86 del Tuir, in quanto non può trovare applicazione l'art. 67, comma 1, lettera h-bis), dello stesso testo unico.

Tale ultima disposizione stabilisce, infatti, che costituiscono redditi diversi le plusvalenze realizzate in caso di successiva cessione, anche parziale, delle aziende acquisite ai sensi dell'art. 58 del Tuir.

Si tratta, in sostanza, della riqualificazione di plusvalenze maturate in regime d'impresa in plusvalenze tassabili come redditi diversi, sempreché gli eredi o i donatari non abbiano continuato l'attività d'impresa.

Al riguardo, si ritiene opportuno segnalare che sussiste la possibilità *di optare per la tassazione separata* ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera g), del Tuir, per le eventuali *plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso di aziende possedute da più di cinque anni*.

Agenda

Scadenario dal 16 al 30 settembre 2016

Giorno	Adempimento	Fatto/ da fare
16	ACCISE Pagamento delle accise relative e/o di competenza del <i>mese precedente</i> .	
16	ADDIZIONALI COMUNALE E/O REGIONALE IRPEF I datori di lavoro o sostituti d'imposta che corrispondono redditi di lavoro dipendente e assimilati devono procedere al pagamento dell'addizionale comunale e/o di quella regionale all'Irpef inerente ai conguagli posti in essere <i>nel corso del mese precedente</i> per la cessazione del rapporto di lavoro.	
16	ADDIZIONALE SU BONUS E STOCK OPTIONS I soggetti che operano nel settore finanziario che, <i>nel corso del mese precedente</i> , hanno corrisposto compensi a dirigenti e/o a amministratori, sotto forma di bonus e stock options, che eccedono la parte fissa della retribuzione, devono procedere al pagamento della conseguente addizionale.	
16	BONIFICI RELATIVI A SPESE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO O DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI Pagamento da parte delle banche e di Poste Italiane delle ritenute alla fonte, <i>operate nel corso del mese precedente</i> , sui bonifici di pagamento degli oneri e/o delle spese di recupero del patrimonio edilizio o di riqualificazione energetica degli edifici, che beneficiano della detrazione fiscale (50% - 65%).	
16	CONDOMINI PER APPALTI DI OPERE E/O DI SERVIZI I condomini che, <i>nel corso del mese precedente</i> , hanno corrisposto corrispettivi per appalti di opere e/o di servizi che risultano posti in essere nell'esercizio di impresa o che sono qualificabili come redditi diversi, devono procedere al pagamento delle ritenute alla fonte operate.	
16	CONTRIBUENTI DI VANTAGGIO E SOGGETTI CHE APPLICANO IL REGIME FORFETARIO-DEBITORI D'IMPOSTA Pagamento da parte degli operatori economici che applicano il regime di vantaggio (o regime dei nuovi contribuenti minimi) dell'Iva e quelli che hanno attivato il regime forfetario, dell'Iva inerente agli acquisti intracomunitari e alle altre eventuali operazioni di acquisto posti in essere nel corso del mese precedente di cui risultano debitori d'imposta.	

16	CONTRIBUZIONE INPS-ADEMPIMENTO INERENTI AI RAPPORTI DI LAVORO DIPENDENTE Versamento del contributo Inps da parte dei datori di lavoro calcolato sui compensi erogati ai lavoratori dipendenti e soggetti assimilati <i>nel corso del mese precedente</i> .
16	CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE EX ENPALS I soggetti che svolgono l'attività nell'ambito dei settori dello sport e dello spettacolo devono procedere al pagamento dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i> per i compensi erogati agli sportivi professionisti e/o ai lavoratori dello spettacolo.
16	CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-BORSE DI STUDIO I soggetti che, nel corso del mese precedente hanno erogato borse di studio per la frequenza di corsi di dottorato di ricerca e/o eventuali assegni di ricerca o per attività di tutoraggio, devono procedere al pagamento dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i> .
16	CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-COMPENSI I soggetti che, nel corso del mese precedente hanno erogato compensi a collaboratori coordinati e continuativi e/o a lavoratori a progetto, devono procedere al pagamento dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i> .
16	CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-LAVORATORI AUTONOMI OCCASIONALI I soggetti che, <i>nel corso del mese precedente</i> , hanno erogato compensi a lavoratori autonomi occasionali, devono procedere, se l'entità del reddito annuo che deriva da tale attività per il soggetto percipiente risulta superiore a € 5.000,00, al pagamento dei contributi inerenti al mese precedente per l'importo eccedente il limite predetto.
16	CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-PROVVIGIONI PER VENDITE A DOMICILIO I soggetti che, <i>nel corso del mese precedente</i> , hanno erogato provvigioni per vendite a domicilio, devono procedere, se l'entità del reddito annuo che deriva da tale attività per il soggetto percipiente risulta superiore a € 5.000,00, al pagamento dei contributi inerenti al mese precedente nella misura del 78% dell'importo eccedente il limite predetto.
16	CONTRIBUZIONE INPS-SPEDIZIONIERI DOGANALI Versamento del contributo Inps sui compensi erogati agli spedizionieri doganali <i>nel corso del mese precedente</i> .
16	IMPOSTA SUGLI INTRATTENIMENTI I soggetti che pongono in essere in modo continuativo attività di intrattenimento

	devono procedere al pagamento dell'imposta inerente alle attività che sono state svolte <i>nel corso del mese precedente</i> .
16	IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI, COLTIVATORI DIRETTI, COLONI E MEZZADRI Pagamento della seconda rata dei contributi dovuti per l'anno 2016.
16	IVA-RATEIZZAZIONE I contribuenti Iva che hanno rateizzato il saldo relativo all'anno solare precedente devono procedere al pagamento della prevista rata, con applicazione della maggiorazione per interessi corrispettivi.
16	IVA-SOGGETTI IN REGIME MENSILE Pagamento, da parte dei soggetti passivi Iva che effettuano la liquidazione dell'Iva con periodicità mensile, del debito di tributo di competenza del mese precedente, mentre coloro che hanno affidato la tenuta della contabilità a terzi nel rispetto delle vigenti disposizioni, devono eseguire l'eventuale versamento inerente alle risultanze della liquidazione Iva del secondo mese precedente.
16	RITENUTE ALLA FONTE E IMPOSTE SOSTITUTIVE I sostituti d'imposta che, <i>nel corso del mese precedente</i> , hanno corrisposto, tra l'altro: <ul style="list-style-type: none"> - compensi per avviamento commerciale; - contributi degli enti pubblici; - indennità per la cessazione del rapporto di lavoro; - interessi e altri redditi di capitale (esclusi i dividendi); - premi e vincite; - provvigioni inerenti a rapporti di commissione, agenzia, mediazione, rappresentanza di commercio e procacciamento di affari; - redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente; - redditi di lavoro autonomo; - redditi di lavoro dipendente; - redditi diversi; devono procedere al pagamento delle relative ritenute alla fonte.
16	SOGGETTI IRES-VERSAMENTO IMPOSTE INERENTI AL MODELLO UNICO SC Pagamento delle imposte (Ires e Irap) a titolo di saldo e/o di primo acconto inerenti alla dichiarazione dei redditi (<i>modello Unico SC</i>), <i>se ne ricorrono le condizioni</i> , da parte dei soggetti Ires (<i>società di capitali ed enti commerciali residenti</i>) con esercizio sociale o periodo d'imposta che si è chiuso alla fine dello scorso <i>mese di marzo</i> (senza maggiorazioni) o dello scorso <i>mese di febbraio</i> (con applicazione della maggiorazione dello 0,40%).
16	SOMME EROGATE IN RELAZIONE AD INCREMENTI DI PRODUTTIVITÀ-IMPOSTA SOSTITUTIVA I datori di lavoro del settore privato devono procedere al pagamento dell'imposta sostitutiva Irpef e inerenti addizionali nella misura del 10%, calcolata sulle somme erogate nel corso del mese precedente in relazione ad incrementi di efficienza, innovazione, produttività, qualità e redditività, nonché a partecipazione agli utili

	dell'impresa.	
16	TOBIN TAX Pagamento della Tobin Tax da parte delle banche, degli intermediari finanziari e dei notai che sono intervenuti nelle operazioni oppure i soggetti interessati o contribuenti in assenza di tali soggetti, che, nel corso del mese precedente, hanno posto in essere trasferimenti di azioni, altri strumenti finanziari partecipativi, e titoli rappresentativi, nonché operazioni considerate "ad alta frequenza".	
16	VERSAMENTI SOMME DOVUTE INERENTI E/O COLLEGATE ALL'ADEMPIMENTO DICHIARATIVO Per i contribuenti soggetti passivi Iva che hanno deciso di rateizzare le somme dovute, scade il termine per eseguire il pagamento della rata, con la prevista maggiorazione, se hanno eseguito il pagamento della prima rata entro il 16 giugno 2016 o nei 30 giorni successivi con la maggiorazione dello 0,40% o entro il 6 luglio 2016 o entro il 22 agosto 2016 con la maggiorazione dello 0,40%, riguardante, tra l'altro: <ul style="list-style-type: none">- il saldo per l'anno 2015 e dell'eventuale primo acconto per l'anno 2016 relativo alle imposte sui redditi, alle eventuali addizionali e all'Irap (se soggetto passivo);- delle altre somme dovute in base alla dichiarazione dei redditi (es.: imposte sostitutive, Ivie, Ivafe, ecc.);- dei contributi dovuti da artigiani, commercianti e liberi professionisti iscritti alla gestione separata Inps.	
17	RAVVEDIMENTO OPEROSO SPRINT INERENTE AL VERSAMENTO UNITARIO I contribuenti, che sono tenuti a porre in essere i versamenti unitari (Iva, imposte sostitutive, ritenute alla fonte, ecc.), hanno la possibilità di procedere alla regolarizzazione per <i>ravvedimento breve speciale o sprint</i> dei pagamenti non eseguiti o effettuati in misura non sufficiente <i>entro la prevista scadenza del 16 settembre 2016</i> . L'adempimento di ravvedimento può risultare posto in essere beneficiando della riduzione della sanzione amministrativa nella misura pari allo 0,10% per ogni giorno di ritardo sino al quattordicesimo giorno successivo.	
20	ASSOCIAZIONI SENZA SCOPO DI LUCRO-AGEVOLAZIONI FISCALI Per le associazioni senza scopo di lucro che realizzano o partecipano a manifestazioni di particolare interesse storico, artistico e culturale, legate agli usi e alle tradizioni delle comunità locali, scade il termine per procedere alla presentazione telematica all'Agenzia delle entrate della richiesta di ammissione tra i soggetti che possono risultare beneficiari per l'anno in corso di specifiche agevolazioni fiscali.	
20	CONTRIBUTO AMBIENTALE-DICHIARAZIONI CONAI I produttori e gli importatori di imballaggi e/o di materiali di imballaggi devono procedere alla liquidazione del contributo dovuto per il mese precedente e ad effettuare l'invio telematico al Conai-Consortio Nazionale Imballaggi delle inerenti dichiarazioni.	
20	OPERAZIONI CON OPERATORI ECONOMICI AVENTI SEDE, RESIDENZA O DOMICILIO IN "PARADISI FISCALI" Per i soggetti Iva che nel corso dell'anno 2015 hanno posto in essere operazioni di	

	entità complessiva superiore a € 10.000,00 (in relazione alla totalità delle operazioni effettuate) con operatori economici aventi sede, residenza o domicilio in "paradisi fiscali", scade il termine per eseguire la comunicazione telematica all'Anagrafe tributaria, direttamente o per il tramite di un intermediario abilitato, delle operazioni effettuate utilizzando il "modello polivalente".	
21	LIQUIDAZIONE IVA PERIODICA MENSILE-RAVVEDIMENTO OPEROSO BREVE I soggetti passivi Iva, che erano tenuti a porre in essere il versamento dell'Iva a credito dell'Erario reveniente dalla liquidazione periodica di <i>competenza dello scorso mese di luglio o dello scorso secondo trimestre (il cui termine per l'esecuzione è scaduto il 22 agosto 2016)</i> , hanno la possibilità di procedere, se non vi hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "breve" (entro i 30 giorni dalla scadenza del termine) con il pagamento dell'Iva a debito non eseguito o effettuato in misura non sufficiente, degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,50% (1/10 del 15%).	
21	SOMME DOVUTE A SALDO PER IL 2015 O IN ACCONTO PER IL 2016, RELATIVE AI MODELLI UNICO 2016 E IRAP 2016-RAVVEDIMENTO I contribuenti che applicano e/o sono collegati agli studi di settore e che erano tenuti a porre in essere il versamento delle somme dovute a saldo per l'anno 2015 o in acconto per il periodo d'imposta successivo e relative ai modelli Unico 2016 e Irap 2016, il cui termine - <i>con la maggiorazione dello 0,40%</i> - è scaduto lo scorso 22 agosto, hanno la possibilità di procedere, se non vi hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "intermedio" (<i>entro i 90 giorni dalla scadenza del termine</i>) con la corresponsione delle imposte, maggiorate degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,50% (1/10 del 15%).	
21	SOSTITUTI D'IMPOSTA-RAVVEDIMENTO OPEROSO BREVE I contribuenti-sostituti d'imposta, che erano tenuti a porre in essere il versamento delle imposte sostitutive e/o delle ritenute alla fonte di <i>competenza dello scorso mese di luglio (il cui termine per l'esecuzione è scaduto il 22 agosto 2016)</i> hanno la possibilità di procedere, se non vi hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "breve" (<i>entro i 30 giorni dalla scadenza del termine</i>) con la corresponsione delle imposte e delle ritenute, maggiorate degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,50% (1/10 del 15%).	
22	APPARECCHI DA INTRATTENIMENTO-CANONE DI CONCESSIONE I concessionari della rete telematica devono procedere al pagamento del canone di concessione sugli apparecchi di intrattenimento inerente al quarto periodo contabile dell'anno in corso (mesi di luglio e agosto).	
22	PREU-APPARECCHI DA Gli esercenti attività di intrattenimento, ai quali l'Aams-Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato ha rilasciato il nulla osta per gli apparecchi e i congegni da divertimento devono procedere al pagamento della <i>quarta rata a saldo del quarto periodo contabile</i> (mesi di luglio e agosto), pari al prelievo erariale unico dovuto per il periodo contabile al netto di quanto versato per le prime tre rate.	
26	OPERAZIONI INTRACOMUNITARIE-COMUNICAZIONE MENSILE Presentazione in via telematica dei modelli Intrastat inerenti al mese o al trimestre	

	<p>precedente, compresi coloro che in tale mese hanno superato la soglia di € 50.000,00 per la presentazione trimestrale dei modelli, tenendo in considerazione che la periodicità mensile deve risultare mantenuta anche nei mesi successivi, per almeno quattro trimestri consecutivi.</p>
28	<p>ACCONTI IMPOSTE (SECONDA O UNICA RATA)-PERSONE GIURIDICHE-RAVVEDIMENTO OPEROSO INTERMEDIO Per i contribuenti persone giuridiche, aventi l'esercizio sociale o periodo d'imposta, la cui chiusura è avvenuta <i>alla fine dello scorso mese di luglio</i>, poiché il termine per procedere al pagamento degli acconti (seconda e/o unica rata), se dovuti, ai fini dell'imposta sul reddito e dell'Irap-imposta regionale sulle attività produttive è <i>scaduto il 30 giugno 2016</i> (undicesimo mese del periodo d'imposta), sussiste la possibilità, entro la data in esame, di procedere, se non vi hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "intermedio" (<i>entro i 90 giorni dalla scadenza del termine</i>) con la corresponsione delle imposte dovute, degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,67% (1/9 del 15%).</p>
28	<p>DICHIARAZIONE IMU/TASI-RAVVEDIMENTO Scade il termine, per i soggetti passivi interessati, per procedere alla regolarizzazione dell'omessa presentazione della dichiarazione Imu/Tasi inerente all'anno 2015, se sussistono i requisiti dell'obbligatoria, con l'applicazione della sanzione amministrativa ridotta di € 5,00.</p>
28	<p>PREU-APPARECCHI DA INTRATTENIMENTO Gli esercenti attività di intrattenimento, ai quali l'Aams-Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato ha rilasciato il nulla osta per gli apparecchi e i congegni da divertimento devono procedere al pagamento della <i>prima rata del quinto periodo contabile</i> (mesi di settembre e ottobre), pari al 25% del prelievo erariale unico dovuto per il terzo periodo contabile (mesi di maggio e giugno).</p>
30	<p>ACCISA SUI CONSUMI DI CARBONE, LIGNITE E COKE DI CARBON FOSSILE I soggetti interessati devono procedere al versamento della rata trimestrale dell'accisa sui consumi di carbone, lignite e coke di carbon fossile inerente ai quantitativi dei prodotti forniti nell'anno precedente.</p>
30	<p>ACCONTI IMPOSTE (SECONDA O UNICA RATA)-PERSONE GIURIDICHE Per i contribuenti persone giuridiche aventi l'esercizio sociale o periodo d'imposta <i>non</i> coincidente con l'anno solare, <i>la cui chiusura è stabilita per la fine del prossimo mese</i>, scade il termine di riferimento per procedere al pagamento degli acconti (seconda e/o unica rata) ai fini dell'imposta sul reddito e dell'Irap-imposta regionale sulle attività produttive.</p>
30	<p>ACCONTI IMPOSTE (SECONDA O UNICA RATA)-PERSONE GIURIDICHE-RAVVEDIMENTO OPEROSO BREVE Per i contribuenti persone giuridiche, aventi l'esercizio sociale o periodo d'imposta, la cui chiusura avviene <i>alla data in esame</i>, poiché il termine per procedere al pagamento degli acconti (seconda e/o unica rata), se dovuti, ai fini dell'imposta sul reddito e dell'Irap-imposta regionale sulle attività produttive è <i>scaduto il 31 agosto 2016</i> (undicesimo mese del periodo d'imposta), sussiste la possibilità, entro la data in esame, di procedere, <i>se non vi hanno già provveduto</i>, alla regolarizzazione per</p>

	<p>ravvedimento cosiddetto "breve" (entro i 30 giorni dalla scadenza del termine) con la corresponsione delle imposte dovute, degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,50% (1/10 del 15%).</p>	
30	<p>ADEMPIMENTI DICHIARATIVI Termine per procedere all'invio telematico diretto o per il tramite di intermediari abilitati (comprese le società del gruppo) dei modelli Unico 2016, relativi al periodo d'imposta "2015" e, <i>se ricorrono le condizioni</i>, della dichiarazione Iva inerente all'anno 2015 in forma autonoma (da parte dei contribuenti che non procedono alla presentazione dell'adempimento unificato) e del modello Irap 2016 relativo al periodo d'imposta "2015", nonché per procedere al versamento, se del caso, delle somme dovute per l'adeguamento del volume d'affari ai parametri contabili.</p>	
30	<p>ADEMPIMENTO DICHIARATIVO-RAVVEDIMENTO Per i contribuenti che presentano i modelli Unico 2016, Irap 2016 e Cnm 2016 in via telematica, scade il termine per procedere alla regolarizzazione, beneficiando della riduzione delle sanzioni amministrative ad un ottavo del minimo, dell'infedele presentazione della dichiarazione modello Unico 2015, modello Irap 2015 o modello Cnm 2015, inerente al periodo d'imposta 2014 e degli omessi, insufficienti o tardivi versamenti del 2015. Inoltre, si rammenta che sussiste la possibilità di procedere anche alla regolarizzazione delle eventuali violazioni commesse nell'anno 2014, con riduzione delle sanzioni ad un settimo del minimo e nelle annualità antecedenti, con riduzione delle sanzioni ad un sesto del minimo.</p>	
30	<p>ADEMPIMENTO DICHIARATIVO IVA-IN FORMA AUTONOMA O SEPARATA Termine ultimo, per i contribuenti tenuti alla presentazione della dichiarazione annuale Iva in forma "autonoma" o "separata" per l'anno 2015, per procedere, esclusivamente in via telematica, all'adempimento dichiarativo diretto o per il tramite di un intermediario abilitato (comprese le società del gruppo), della dichiarazione annuale Iva "separata" relativa all'anno precedente.</p>	
30	<p>ADEMPIMENTO DICHIARATIVO Iva-RAVVEDIMENTO Per i soggetti titolari di partita Iva che presentano la dichiarazione Iva 2016 "separata", scade il termine per procedere alla regolarizzazione, beneficiando della riduzione delle sanzioni amministrative ad un ottavo del minimo, dell'infedele presentazione della dichiarazione Iva 2015 relativa al 2014 e degli omessi, insufficienti o tardivi versamenti Iva del 2015. Inoltre, si rammenta che sussiste la possibilità di procedere anche alla regolarizzazione delle eventuali violazioni commesse nell'anno 2014, con riduzione delle sanzioni ad un settimo del minimo e nelle annualità antecedenti, con riduzione delle sanzioni ad un sesto del minimo.</p>	
30	<p>ADEMPIMENTO DICHIARATIVO-PERSONE FISICHE CHE HANNO PRESENTATO IL MODELLO 730/2016 Per i contribuenti persone fisiche che hanno provveduto a presentare il modello 730/2016, scade il termine, <i>se ne ricorrono le condizioni</i>, per porre in essere la trasmissione telematica diretta o per il tramite di un intermediario abilitato, di alcuni quadri del modello Unico 2016 PF per segnalare redditi o dati informativi che non sono previsti dal modello 730/2016, e cioè: - il quadro AC- Comunicazione dell'amministratore di condominio, se non è già</p>	

	<p>stato compilato il quadro K del modello 730/2016;</p> <ul style="list-style-type: none">- il quadro RM-Redditi soggetti a tassazione separata e imposta sostitutiva;- il quadro RT-Plusvalenze di natura finanziaria;- il quadro RW-Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria - monitoraggio – Ivie e Ivafe.	
30	<p>ASSISTENZA FISCALE-ENTITÀ ACCONTO D'IMPOSTA</p> <p>Comunicazione al sostituto d'imposta (datore di lavoro o ente pensionistico), da parte dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale, per richiedere di non effettuare o di determinare in misura inferiore a quanto desumibile dal mod. 730-3 la seconda o unica rata o quota di acconto per l'anno solare in corso.</p>	
30	<p>CESSIONE O ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI O TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE</p> <p>Scade il termine, <i>salvo proroga</i>, per procedere a porre in essere:</p> <ul style="list-style-type: none">- la cessione o l'assegnazione ai soci di beni immobili (non strumentali per destinazione); e/o:- la cessione o l'assegnazione ai soci di beni mobili registrati (non strumentali all'attività propria dell'impresa); <i>oppure, se ne ricorrono le condizioni:</i>- la trasformarsi in società semplice, per le società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.	
30	<p>CONTRIBUENTI IN REGIME DI CONTABILITÀ SEMPLIFICATA-ANNOTAZIONI</p> <p>Per i contribuenti in regime di contabilità semplificata che hanno presentato la dichiarazione dei redditi in via telematica scade il termine per procedere ad effettuare l'annotazione nel registro acquisti ai fini Iva delle scritture di chiusura.</p>	
30	<p>DENUNCIA TELEMATICA INPS-DATORI DI LAVORO IN GENERE E CONSULENTI INTERMEDIARI</p> <p>Trasmissione telematica diretta o per il tramite di un intermediario, del modello Uniemens relativo alla denuncia retributiva e contributiva dei lavoratori dipendenti del mese precedente, nonché dei compensi corrisposti nel medesimo periodo:</p> <ul style="list-style-type: none">- agli associati in partecipazione che apportano esclusivamente lavoro, tenendo presenti le variazioni normative intervenute;- ai collaboratori coordinati e continuativi;- ai lavoratori a progetto, tenendo presenti le variazioni normative intervenute;- ai lavoratori autonomi occasionali;- ai venditori a domicilio;- agli altri soggetti iscritti alla Gestione separata Inps.	
30	<p>DICHIARAZIONE DEI REDDITI-MODELLO UNICO-SC-PRESENTAZIONE</p> <p>I soggetti Ires (società di capitali ed enti commerciali residenti) che hanno chiuso il periodo d'imposta <i>alla fine dello scorso mese di dicembre</i>, devono procedere alla presentazione della dichiarazione dei redditi (modello Unico SC) in modalità esclusivamente telematica diretta o tramite intermediari abilitati.</p>	
30	<p>EREDI DELLE PERSONE DECEDUTE ENTRO IL 31 MAGGIO 2016-ADEMPIMENTO DICHIARATIVO</p> <p>Gli eredi delle persone decedute entro il 31 maggio 2016, devono procedere alla</p>	

	presentazione in via telematica dei modelli Unico 2016 e Irap 2016 cui era tenuto il soggetto-contribuente defunto.
30	<p>EREDI DELLE PERSONE DECEDUTE ENTRO IL 31 MAGGIO 2016-RAVVEDIMENTO</p> <p>Per gli eredi delle persone decedute entro il 31 maggio 2016, scade il termine per procedere alla regolarizzazione, beneficiando della riduzione delle sanzioni amministrative ad un ottavo del minimo, in relazione all'operato del <i>de cuius</i>, dell'infedele presentazione delle dichiarazioni relative al 2014 e degli omessi, insufficienti o tardivi versamenti del 2015.</p> <p>Inoltre, si rammenta che sussiste la possibilità di procedere anche alla regolarizzazione delle eventuali violazioni commesse nell'anno 2014, con riduzione delle sanzioni ad un settimo del minimo e/o nelle annualità antecedenti, con riduzione delle sanzioni ad un sesto del minimo.</p>
30	<p>FATTURAZIONE DIFFERITA TRIANGOLARE</p> <p>Termine utile per procedere all'emissione delle fatture differite inerenti alle operazioni cosiddette "triangolari" (cessioni di beni effettuate a terzi dal cessionario per il tramite del proprio cedente) poste in essere nel corso del mese precedente e alla conseguente annotazione sull'apposito registro Iva, in modo da pervenire alla liquidazione del tributo in relazione al mese di fatturazione (e, quindi, non in relazione al mese di consegna).</p>
30	<p>IVA-DICHIARAZIONE ANNUALE</p> <p>Presentazione telematica diretta o per il tramite di intermediari abilitati, da parte dei contribuenti Iva non esonerati, della dichiarazione annuale Iva, in forma autonoma, per l'anno precedente.</p>
30	<p>IVA E IMPOSTE DIRETTE-OPZIONI</p> <p>I contribuenti che, per il tramite dei cosiddetti comportamenti concludenti, hanno esercitato o hanno revocato l'opzione per regimi di determinazione dell'Iva e/o delle imposte dirette o per regimi contabili diversi da quelli ordinariamente loro applicabili per riferimento e competenza, devono procedere, se non presentano la dichiarazione dei redditi unificata, alla comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate dell'esercizio o della revoca dell'opzione, mentre coloro che risultano tenuti alla presentazione della dichiarazione Iva devono eseguire la comunicazione con la dichiarazione medesima.</p>
30	<p>IVA-ISTANZA DI RIMBORSO DA PARTE DI SOGGETTI STABILITI IN ITALIA</p> <p>I soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato hanno la possibilità di procedere alla presentazione, in via telematica, al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle entrate della richiesta di rimborso dell'Iva assolta in un altro Stato membro dell'Unione europea in relazione a beni e servizi ivi acquistati o importati nel corso del periodo d'imposta precedente.</p>
30	<p>LIBRO UNICO DEL LAVORO</p> <p>Effettuazione delle annotazioni sul libro unico del lavoro dei dati inerenti al mese precedente, tenendo presente che per le eventuali variabili delle retribuzioni, la registrazione può avvenire con il differimento di un mese.</p>
30	<p>LOCAZIONI-DENUNCIA PER REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE ED ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA</p>

	<p>Le parti contraenti di contratti di locazione e/o di affitto <i>che hanno optato per il regime della "cedolare secca"</i> devono procedere alla presentazione della denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze aventi decorrenza dal giorno 1 del corrente mese (anche se la data della stipulazione del contratto è successiva), nonché dell'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, mediante presentazione, direttamente dal locatore (in possesso del codice Pin per l'accesso ai servizi telematici) o tramite un intermediario abilitato, utilizzando il prodotto di compilazione e trasmissione reso gratuitamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate.</p>
30	<p>LOCAZIONI-IMPOSTA DI REGISTRO</p> <p>Le parti contraenti di contratti di locazione e/o di affitto <i>che non hanno optato per il regime della "cedolare secca"</i> devono procedere al versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione e affitto stipulati il giorno 1° del corrente mese o rinnovati tacitamente con decorrenza dalla medesima data, eventualmente corrispondendo anche le sanzioni e gli interessi, utilizzando il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 Elide).</p>
30	<p>OMESSE COMUNICAZIONI O ALTRI ADEMPIMENTI FORMALI-REMISSIONE IN BONIS</p> <p>Per i contribuenti aventi periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, scade il termine per procedere a regolarizzare - mediante la cosiddetta procedura di "remissione in bonis" - gli eventuali adempimenti e/o comunicazioni omessi o irregolari di natura formale, necessari per poter usufruire di specifici benefici di natura fiscale o per poter aderire e/o accedere a regimi fiscali opzionali, in presenza dei requisiti sostanziali richiesti, mediante il versamento della sanzione amministrativa.</p>
30	<p>OPERATORI CHE EFFETTUANO OPERAZIONI IN ORO</p> <p>Presentazione da parte di tutti i soggetti che hanno effettuato <i>nel corso del mese precedente</i> transazioni in oro da investimento e in materiale d'oro ad uso prevalentemente industriale, nel territorio dello Stato o con l'estero, della dichiarazione delle operazioni di valore pari o superiore a € 12.500,00.</p>
30	<p>PATENT BOX-REMISSIONE IN BONIS PERIODI D'IMPOSTA 2015-2019</p> <p>Termine per i contribuenti titolari di reddito d'impresa, con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, per procedere alla regolarizzazione sia del mancato esercizio dell'opzione per il regime del "patent box" per i periodi d'imposta 2015-2019 (pur in presenza dei requisiti sostanziali), sia della non presentazione della prevista istanza di <i>ruling</i> entro il 31 dicembre 2015, tramite l'istituto della "remissione in bonis".</p>
30	<p>PENSIONATI SOGGETTI AL DIVIETO DI CUMULO PARZIALE DELLA PENSIONE CON I REDDITI DI LAVORO AUTONOMO</p> <p>Presentazione all'Inps, da parte delle persone fisiche pensionate soggette al divieto di cumulo parziale della pensione con i redditi di lavoro autonomo, <i>se ne ricorrono i presupposti e le condizioni</i>, della dichiarazione attestante tutti i redditi non derivanti da lavoro subordinato (redditi di lavoro autonomo) conseguiti nel corso del 2015.</p>
30	<p>PREU-PRELIEVO ERARIALE UNICO</p>

	<p>I concessionari titolari delle autorizzazioni per gli apparecchi da gioco di cui all'art. 110, comma 6, del Tulp, collegati alla rete telematica devono procedere sia alla comunicazione in via telematica all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli dei dati inerenti all'accertamento della responsabilità solidale dei terzi incaricati della raccolta delle somme giocate, in relazione al periodo contabile luglio-agosto, sia della corresponsione della rata mensile, maggiorata degli interessi legali, in caso di accoglimento da parte dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli dell'istanza di rateizzazione per temporanea situazione di difficoltà.</p>	
30	<p>RAVVEDIMENTO OMESSI VERSAMENTI DI IMPOSTE ANNO PRECEDENTE</p> <p>Per i contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi modello Unico, la data in esame costituisce il termine per procedere alla regolarizzazione, per il tramite del ravvedimento operoso, dei versamenti di imposte dell'anno precedente non effettuati o posti in essere in modo insufficiente con il pagamento delle somme dovute, oltre alla sanzione amministrativa ridotta e agli interessi legali.</p>	
30	<p>SAN MARINO-ACQUISTI SENZA ADDEBITO DELL'IVA DA PARTE DEL SOGGETTO CEDENTE</p> <p>Per gli acquisti effettuati presso operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nella Repubblica di San Marino, il soggetto-acquirente italiano che ha effettuato operazioni di acquisto da operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nella Repubblica di San Marino, deve necessariamente procedere ad effettuare la comunicazione mensile <i>in forma analitica</i> delle operazioni di acquisto da operatori economici sammarinesi annotate nei registri Iva nel corso del mese precedente esclusivamente in via telematica, direttamente o tramite intermediari abilitati, utilizzando il modello anche reperibile sul sito internet dell'Agenzia delle entrate.</p>	
30	<p>SCHEDE CARBURANTI-RILEVAZIONE CHILOMETRI</p> <p>Il soggetto intestatario del mezzo di trasporto utilizzato nell'esercizio di impresa deve procedere sia alla rilevazione dei chilometri dall'apposito dispositivo esistente nel veicolo, sia all'annotazione sulla scheda carburanti.</p>	
30	<p>SOGGETTI IVA EXTRACOMUNITARI CHE HANNO ADERITO AL REGIME DEL MOSS-MINI ONE SHOP SHOP</p> <p>Per i soggetti Iva extracomunitari che hanno aderito al regime del <i>Moss-Mini One Shop Shop</i> (Mini sportello unico), scade il termine per procedere alla presentazione all'Agenzia delle entrate della richiesta tendente all'ottenimento del rimborso dell'Iva del periodo d'imposta precedente relativa agli acquisti di beni e alle prestazioni di servizi effettuati in Italia inerenti ai servizi di telecomunicazione, teleradiodiffusione o elettronici, nonché sulle importazioni di beni.</p>	
30	<p>TRASPORTO PUBBLICO URBANO DI PERSONE-ANNOTAZIONE PROVVISORI</p> <p>Termine utile per gli esercenti attività di trasporto per procedere ad effettuare l'annotazione in apposito registro delle provvigioni corrisposte nel corso del precedente ai rivenditori autorizzati di documenti di viaggio inerenti ai trasporti pubblici urbani di persone.</p>	
30	<p>VERSAMENTI SOMME DOVUTE INERENTI E/O COLLEGATE ALL'ADEMPIMENTO DICHIARATIVO</p>	

Per i contribuenti non soggetti passivi Iva che hanno deciso di rateizzare le somme dovute, scade il termine per eseguire il pagamento della rata, con la prevista maggiorazione, se hanno eseguito il pagamento della prima rata entro il 16 giugno 2016 o nei 30 giorni successivi al 16 giugno 2016 con la maggiorazione dello 0,40% o entro il 6 luglio 2016 o entro il 22 agosto 2016 con la maggiorazione dello 0,40%, riguardante:

- il saldo per l'anno 2015 e dell'eventuale primo acconto per l'anno 2016 relativo alle imposte sui redditi, alle eventuali addizionali;
- delle altre somme dovute in base alla dichiarazione dei redditi (es.: imposte sostitutive, Ivie, Ivafe, ecc.);
- dei contributi dovuti da artigiani, commercianti e liberi professionisti iscritti alla gestione separata Inps.

Indici & dati

Interessi inerenti a dilazioni dei pagamenti di natura tributaria

<i>Interessi dovuti</i>	<i>Tassi di interesse operativi</i>	<i>Decorrenza</i>
Dilazione pagamento di imposte	4,5% annuo	dal mese di ottobre 2009
Diritti doganali-pagamento differito	0,213%, se effettuato oltre 30 giorni	per il periodo dal 13 luglio 2016 al 12 gennaio 2017
Equitalia – interessi aggiuntivi	3,79% annuo lordo	
Imposta di registro, di donazione, ipotecaria e catastale	3,5% annuo	dal 2010
Imposte di successione e donazione	3% annuo a scalare	per le dilazioni dal 2010
Imposte dovute a seguito di accertamento con adesione versate nei termini	3,5% annuo	dal 2010
Imposte dovute a seguito di conciliazione giudiziale versate nei termini	3,5% annuo	dal 2010
Imposte dovute a seguito a liquidazione automatizzata delle dichiarazioni annuali dei redditi, Iva e Irap	3.5% annuo	dal 2007
Imposte dovute a seguito controllo formale delle dichiarazioni annuali dei redditi, Iva e Irap	3.5% annuo	dal 2007
Imposte o maggiori imposte iscritte a ruolo	4% annuo, dal giorno successivo alla scadenza	dal mese di ottobre 2009
Interessi legali	0,20%	dal 1° gennaio 2016
Pagamenti a rate di Iva, Unico, 730	4% annuo	per imposte dovute dal mese luglio 2009
Pagamenti rateali dopo controlli automatici o formali delle dichiarazioni	3,5% annuo	dal mese di gennaio 2010
Rimborsi Iva	2% annuo	dal mese di gennaio 2010
Rimborso dell'imposta di successione, ipotecaria e catastale	1% per ogni semestre compiuto	dal 2010
Rimborso di imposte con procedura automatizzata	2% annuo - 1% semestrale, dal secondo semestre successivo alla presentazione della dichiarazione	dal 2010
Rimborso di imposte pagate	2% annuo - 1% semestrale, dal secondo semestre successivo alla presentazione della dichiarazione	dal 2010
Rimborso Tasse e imposte indirette non dovute all'erario	1%, per ogni semestre compiuto a far data dalla	dal 2010

	<i>domanda di rimborso</i>	
Somme dovute per le imposte sulla successione e per le ipotecarie e catastali	2,5%, <i>per ogni semestre compiuto</i>	dal 2010
Somme per rinuncia all'impugnazione accertamenti versati in tempo	3,5% annuo	dal 2010
Sospensione della riscossione	4,5% annuo	dal mese di ottobre 2009
Tasse e imposte indirette dovute all'erario	1%, <i>per ogni semestre</i>	dal 2010
Tasse sulle concessioni governative e tasse auto gestite dallo Stato	3,5% annuo	dal 2010
N.B.: i tassi indicati sono soggetti a variazioni periodiche, per cui si ritiene consigliabile operare sempre un riscontro in relazione ai disposti normativi vigenti.		

Schede operative

Elenco degli Stati con i quali è attuabile lo scambio di informazioni ai sensi delle convenzioni per evitare le doppie imposizioni sul reddito in vigore con la Repubblica italiana

DECRETO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE 9 AGOSTO 2016 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 agosto 2016, n. 195)		
Stati con i quali è attuabile lo scambio di informazioni		
Albania	Germania	Norvegia
Alderney	Ghana	Nuova Zelanda
Algeria	Giappone	Oman
Anguilla	Gibilterra	Paesi Bassi
Arabia Saudita	Giordania	Pakistan
Argentina	Grecia	Polonia
Armenia	Groenlandia	Portogallo
Aruba	Guernsey	Qatar
Australia	Herm	Regno Unito
Austria	Hong Kong	Repubblica Ceca
Azerbaijan	India	Repubblica Slovacca
Bangladesh	Indonesia	Romania
Belgio	Irlanda	San Marino
Belize	Islanda	Senegal
Bermuda	Isola di Man	Serbia
Bielorussia	Isole Cayman	Seychelles
Bosnia Erzegovina	Isole Cook	Singapore
Brasile	Isole Faroe	Sint Maarten
Bulgaria	Isole Turks e Caicos	Siria
Camerun	Isole Vergini Britanniche	Slovenia
Canada	Israele	Spagna
Cina	Jersey	Sri Lanka
Cipro	Kazakistan	Stati Uniti d'America
Colombia	Kirghizistan	Sud Africa
Congo (Repubblica del Congo)	Kuwait	Svezia
Corea del Sud	Lettonia	Svizzera
Costa d'Avorio	Libano	Tagikistan
Costa Rica	Liechtenstein	Taiwan
Croazia	Lituania	Tanzania
Curacao	Lussemburgo	Thailandia
Danimarca	Macedonia	Trinidad e Tobago
Ecuador	Malaysia	Tunisia
Egitto	Malta	Turchia
Emirati Arabi Uniti	Marocco	Turkmenistan

Estonia	Mauritius	Ucraina
Etiopia	Messico	Uganda
Federazione Russa	Moldova	Ungheria
Filippine	Montenegro	Uzbekistan
Finlandia	Montserrat	Venezuela
Francia	Mozambico	Vietnam
Georgia	Nigeria	Zambia

N.B.: per disposto dell'art. 1-bis del decreto del Ministro delle finanze del 4 settembre 1996, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 220 del 19 settembre 1996 è stato disposto che "Con decreto da emanare ai sensi dell'art. 11, comma 5, del D.Lgs. 1° aprile 1996, n. 239, sono eliminati dall'elenco degli Stati e territori di cui all'art. 1 gli Stati ed i territori con i quali, in ragione di reiterate violazioni dell'obbligo di cooperazione amministrativa tra Autorità competenti, non risulti assicurata nella prassi operativa l'adeguatezza dello scambio di informazioni, ai sensi di uno strumento giuridico bilaterale o multilaterale in vigore con la Repubblica italiana".

Ripartizione delle spese condominiali tra inquilino e proprietario dell'unità immobiliare per quanto attiene alle parti comuni

ACQUE POTABILI-TRATTAMENTO	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Consumo di sali, resine, forza motrice, ecc.	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	Proprietario o locatore
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	Inquilino o locatorio o conduttore
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore

ASCENSORI	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Prima installazione	Proprietario o locatore
Consumi elettrici per forza motrice, illuminazione e sostituzione lampade, fusibili, ecc.	Inquilino o locatorio o conduttore
Interventi per l'adeguamento a norme di legge	Proprietario o locatore
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relativa tassa di concessione comunale	Proprietario o locatore
Manutenzione in abbonamento	Inquilino o locatorio o conduttore
Rinnovo licenza di esercizio	Proprietario o locatore
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina	Proprietario o locatore
Riparazioni e sostituzioni di piccola entità di parti meccaniche, elettriche, dispositivi di chiusura, pulsantiere	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Sostituzione e riparazione cabina	Proprietario o locatore

Sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche e altre manutenzioni straordinarie	Proprietario o locatore
--	-------------------------

AUTOCLAVE	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Installazione	Proprietario o locatore
Collaudo, imposte e tasse di impianto	Proprietario o locatore
Consumi elettricità forza motrice	Inquilino o locatorio o conduttore
Consumo acqua potabile e acqua calda	Inquilino o locatorio o conduttore
Ispezioni e collaudi periodici obbligatori eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	Proprietario o locatore
Manutenzione in abbonamento	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia, depurazione e decalcificazione	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricarica pressione del serbatoio	Inquilino o locatorio o conduttore
Rifacimento impianto e sostituzione per vetustà o di parti	Proprietario o locatore
Riparazione, sostituzioni e manutenzioni di parti in conseguenze all'uso	Proprietario o locatore
Sostituzione pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico e altri componenti primari	Proprietario o locatore

CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO) E LAVANDERIE/STENDITOI	
Consumi di energia elettrica e acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Derattizzazione	Inquilino o locatorio o conduttore
Disinfestazione dei serbatoi della raccolta d'acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Disinfestazione insetti	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione e sostituzione stendibiancheria	Proprietario o locatore
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	Proprietario o locatore
Installazione impianto idrico e suo rifacimento (anche parziale)	Proprietario o locatore
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi d'apertura	Inquilino o locatorio o conduttore
Manutenzione ordinaria e parti elettriche (porta lampade, interruttori, ecc.)	Inquilino o locatorio o conduttore
Manutenzione ordinaria impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	Proprietario o locatore
Pulizia e relativi materiali d'uso	Inquilino o locatorio o conduttore
Riparazione e verniciatura stendibiancheria	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione e riparazione di lavatoio e serbatoi dell'acqua	Proprietario o locatore
Sostituzione lampadine	Inquilino o locatorio o conduttore
Tinteggiatura pareti e soffitti	Proprietario o locatore

CORTILI E GIARDINI	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Acquisto delle attrezzature per la manutenzione del giardino	Proprietario o locatore
Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli e prati	Proprietario o locatore
Conferimento dell'appalto e per assunzione del personale	Proprietario o locatore

Consumi energia elettrica	Inquilino o locatorio o conduttore
Costruzione dei passi carrabili	Proprietario o locatore
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione di recinzioni e cancelli	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione panchine, giochi per ragazzi, attrezzature sportive e di ricreazione	Proprietario o locatore
Installazione impianto di illuminazione	Proprietario o locatore
Installazione, riparazione e sostituzione automatismi di apertura	Proprietario o locatore
Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di automatismo di apertura dei cancelli	Inquilino o locatorio o conduttore
Manutenzione ordinaria impianto di illuminazione	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia cortili e aree verdi e sgombero neve	Inquilino o locatorio o conduttore
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	Proprietario o locatore
Rifacimento periodico della segnaletica dei posti auto in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Riparazione delle attrezzature per giardino in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Riparazione delle attrezzature sportivo-ricreative e dell'impianto di irrigazione	Proprietario o locatore
Riparazione e verniciatura dei cancelli	Proprietario o locatore
Servizio di giardinaggio (taglio erba, potature, acquisto concimi e antiparassitari, consumi acqua)	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione lampadine	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione piante ornamentali	Proprietario o locatore

FOGNATURE E SCARICHI	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Allacciamento rete comunale per scarico acque nere e bianche	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento acque rifiuto compreso avvolgimento elettrico pompa	Proprietario o locatore
Installazione, rifacimento e riparazioni delle colonne montanti e rete raccolta acque (pluviali e canali), compresi pozzetti a sifone	Proprietario o locatore
Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone	Inquilino o locatorio o conduttore
Rifacimento e riparazione della rete fognante del collettore urbano al fabbricato e all'interno dello stesso	Proprietario o locatore
Riparazione della rete fognante, delle fosse biologiche e dei pozzi neri	Proprietario o locatore
Riparazione e disotturazione dei sifoni e rete fognante dovute a negligenza dell'utente	Inquilino o locatorio o conduttore
Riparazione e sostituzione di cuscinetti paracqua e altre parti impianto sollevamento, in conseguenza all'uso	Proprietario o locatore
Spurgo fosse biologiche e pozzi neri, disotturazione colonne di scarico e pozzetti	Inquilino o locatorio o conduttore

IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Acqua (pulizia, depurazione) acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria	Inquilino o locatorio o conduttore
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione, riparazione e manutenzione straordinaria delle strutture	Proprietario o locatore

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Installazione, riparazione e sostituzione di impianto centralizzato TV	Proprietario o locatore
Aggiunta di apparecchi di ricezione all'impianto centralizzato TV	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione accessori per l'ampliamento della ricezione	Proprietario o locatore
Sostituzione cavi, prese ed altri accessori	Proprietario o locatore

ONERI DI AMMINISTRAZIONE	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Assicurazione dello stabile e degli impianti	Proprietario o locatore
Compenso dell'amministratore di condominio	Proprietario o locatore
Copie documenti richiesti dall'inquilino e altre spese amministrative sostenute su richiesta del conduttore	Inquilino o locatorio o conduttore
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	Proprietario o locatore
Eventuali affitto sala per assemblee condominiali	Proprietario o locatore
Spese amministrative, telefoniche, cancelleria, copisteria	Proprietario o locatore
Spese per assemblee straordinarie convocate per iniziativa degli inquilini	Inquilino o locatorio o conduttore
Spese postali invio preventivi e consuntivi	Proprietario o locatore
Tassa (Tosap) per occupazione temporanea di suolo pubblico	Proprietario o locatore
Tassa Passi Carrabili	Proprietario o locatore

PARETI ESTERNE – FACCAITE, BALCOLI, PENSILINE E MOTIVI ORNAMENTALI	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Restauro e riparazione integrale delle facciate	Proprietario o locatore
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	Proprietario o locatore

PORTIERATO E VIGILANZA	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal Contratto Nazionale	90% Inquilino o locatorio o conduttore 10% Proprietario o locatore

Indennità particolari come da Contratto Nazionale e accordi particolari richiesti dagli inquilini: Annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante; rotazione sacchi e bidoni spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale; conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	Inquilino o locatorio o conduttore
Indumenti da lavoro del portiere	90% Inquilino o locatorio o conduttore 10% Proprietario o locatore
Manutenzione della guardiola o abitazione del portiere	Proprietario o locatore
Salario, tredicesima, ferie, liquidazione, indennità come da Contratto Nazionale ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	90% Inquilino o locatorio o conduttore 10% Proprietario o locatore
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	Inquilino o locatorio o conduttore
Vigilanza notturna, se voluta dagli inquilini	Proprietario o locatore

PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, bidoni, trespoli, ecc.)	Proprietario o locatore
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	Inquilino o locatorio o conduttore
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	Inquilino o locatorio o conduttore
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiali di pulizia	Inquilino o locatorio o conduttore
Salario o compenso addetto pre-raccolta dei rifiuti	Inquilino o locatorio o conduttore
Tari-Tassa rifiuti o Tarsu-Tassa rifiuti solidi urbani	Inquilino o locatorio o conduttore

RAMPE E CORSIE AUTORIMESSE	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Consumi di energia elettrica e acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione di radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	Proprietario o locatore
Installazione e rifacimento dell'impianto elettrico di illuminazione	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dei cartelli e delle strisce di segnaletica	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio e spese di collaudo	Proprietario o locatore
Installazione, piccola riparazione e rifacimento impianto idrico	Proprietario o locatore
Ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione	Proprietario o locatore
Manutenzione ordinaria della segnaletica	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia corsie rampe, compresi materiali d'uso	Inquilino o locatorio o conduttore
Rifacimento, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	Proprietario o locatore
Riparazione e piccole sostituzioni radiocomando e automatismi di apertura cancelli e saracinesche	Inquilino o locatorio o conduttore
Sgombero neve, acquisto e spandimento sale	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione lampadine, piccole riparazioni impianto elettrico e	Inquilino o locatorio o conduttore

temporizzatore	
Sostituzione, riparazione e verniciatura di guardrail, parapetti e altri elementi protettivi	Proprietario o locatore

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento (produzione d'acqua calda e di condizionamento) alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro (come da certificato energetico)	Proprietario o locatore
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	Inquilino o locatorio o conduttore
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso al fuochista	Inquilino o locatorio o conduttore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo; acquisto e sostituzione estintori	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	Proprietario o locatore
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione; compensi relativi alla tenuta del libretto di centrale	Proprietario o locatore
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni e sostituzioni a: caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole	Inquilino o locatorio o conduttore
Pulizia annuale (in abbonamento) dell'impianto per messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	Inquilino o locatorio o conduttore
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricarica estintori	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricostruzione e riparazione del rivestimento refrattario	Proprietario o locatore
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature	Proprietario o locatore
Riparazione e manutenzione del locale caldaia	Proprietario o locatore
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (Valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri), ecc.	Proprietario o locatore
Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canna fumaria, impianti (idrico, elettrico) cisterne e boiler	Proprietario o locatore
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori dell'acqua	Inquilino o locatorio o conduttore

SCALE, ATRI, TETTI E MURI	
<i>tipologia di spesa</i>	<i>a chi compete</i>
Acquisto estintori	Proprietario o locatore
Applicazione targhette nominative personali	Inquilino o locatorio o conduttore

Consumi energia elettrica	Inquilino o locatorio o conduttore
Fornitura di guide e zerbini	Inquilino o locatorio o conduttore
Fornitura e montaggio di caselle della posta	Proprietario o locatore
Fornitura, riparazioni e manutenzioni straordinarie di tetti e lastrici solari	Proprietario o locatore
Installazione di dispositivi automatici chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	Proprietario o locatore
Installazione di porta lampade, plafoniere e lampadari	Proprietario o locatore
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	Proprietario o locatore
Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico in tutte le parti comuni	Proprietario o locatore
Installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione straordinaria di parti dell'impianto elettrico: soneria; comando porte e cancelli; illuminazione vano scale; citofono; ecc.	Proprietario o locatore
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione	Proprietario o locatore
Opere murarie di rinforzamento dello stabile	Proprietario o locatore
Ricarica estintori	Inquilino o locatorio o conduttore
Ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini e dei pavimenti dei pianerottoli	Proprietario o locatore
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e relative chiavi	Proprietario o locatore
Riparazione e sostituzione di porta lampade e plafoniere	Proprietario o locatore
Riparazione, manutenzione e sostituzione dell'armadietto per contatori gas, luce, acqua, dei contenitori per bidoni immondizie e di bacheca portatarghe	Proprietario o locatore
Sostituzione e riparazione dei vetri degli infissi	Proprietario o locatore
Sostituzione lampadine e neon	Inquilino o locatorio o conduttore
Sostituzione soneria, comando porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	Proprietario o locatore
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto e il corrimano	Proprietario o locatore

Check list contabile

Costi per servizi (voce B.7 del conto economico)

• Riscontri contabili e controlli				
	SI	NO	N/A	Note e/o osservazioni
E' stato verificato se i criteri e le modalità di valutazione e di contabilizzazione dei "Costi per servizi" utilizzati sono uniformi rispetto al precedente esercizio sociale o periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E' stato verificato, per i diversi componenti di competenza della voce "Costi per servizi", se è stata effettuata la coerente rilevazione dei giroconti dei ratei e risconti contabilizzati per competenza nel precedente esercizio sociale o periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E' stata analizzata la coerente imputazione dei costi di acquisto inerenti alla voce "Costi per servizi", è avvenuta nel rispetto del principio di competenza e, conseguentemente, in relazione al memento in cui la prestazione è effettuata?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
I criteri di contabilizzazione dei componenti rientranti nell'ambito della voce "Costi per servizi" e degli inerenti oneri accessori di diretta imputazione, risultano coerenti con i criteri dettati dai principi contabili vigenti?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E' stato verificato se i componenti della voce "Costi per servizi", sono stati coerentemente rilevati al netto di sconti, abbuoni, premi e imposte direttamente connesse alla prestazione?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
E' stato verificato, se nella voce "Costi per servizi", i componenti inerenti alle operazioni in valuta sono stati individuati e contabilizzati in relazione al cambio corrente alla data in cui l'operazione risulta effettivamente compiuta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Controllo imputazione delle scritture di assestamento				
	SI	NO	N/A	Note e/o osservazioni
Risultano coerentemente imputati e, quindi, contabilizzati i costi per servizi inerenti ad eventuali fatture ancora da ricevere?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risultano coerentemente stornati i costi per servizi				

contabilizzati per i quali si è in attesa di eventuali inerenti a fatture note di credito ancora da ricevere?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risultano coerentemente rilevati gli eventuali abbuoni collegati e/o connessi con le acquisizioni di servizi poste in essere nel corso dell'esercizio sociale o periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risultano coerentemente rilevati gli eventuali premi commerciali spettanti collegati e/o connessi con le acquisizioni di servizi poste in essere nel corso dell'esercizio sociale o periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risultano coerentemente contabilizzati gli l'accantonamento ai fondi di indennità per la cessazione: - dei rapporti di agenzia? - dei rapporti di rappresentanza? - dei rapporti di collaborazione coordinata e continuativa? - di eventuali altri rapporti di natura collaborativa?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Risultano coerentemente contabilizzati i ratei passivi delle quote dei costi per servizi che sono di competenza dell'esercizio sociale o del periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risultano coerentemente contabilizzati i risconti attivi delle quote dei costi per servizi che sono di competenza dell'esercizio sociale o del periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

• Nota integrativa				
	<i>SI</i>	<i>NO</i>	<i>N/A</i>	<i>Note e/o osservazioni</i>
Nella nota integrativa, per la correttezza procedurale della contabilizzazione dei diversi componenti negativi di reddito rientranti nell'ambito della voce "Costi per servizi", risultano evidenziati e/o esplicitati i criteri utilizzati: - per la valutazione? - per le rettifiche di valore? - per la conversione dei valori espressi in valuta estera?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Nella nota integrativa, per la correttezza procedurale della contabilizzazione dei diversi componenti negativi di reddito rientranti nell'ambito della voce "Costi per servizi", risultano risultano motivati: - gli eventuali cambiamento dei criteri di valutazione che sono stati utilizzati nei precedenti periodi d'imposta o esercizi sociali? - le conseguenze generate sulla situazione patrimoniale e finanziaria? - gli effetti sul risultato dell'esercizio sociale o periodo d'imposta?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Dossier Casi e Contabilità

Quadro RW e detenzione di attività estere per il tramite di società o altre entità giuridiche di diritto estero

Nell'ipotesi in cui il soggetto persona fisica risulti detenere:

- gli investimenti;
- le attività estere;

per il tramite di società o altre entità giuridiche, si possono verificare distinte fattispecie a seconda del veicolo attraverso il quale si realizza o meno il requisito della titolarità effettiva.

Se il soggetto interessato possiede, come già accennato, una partecipazione considerabile rilevante ai fini della normativa antiriciclaggio (ad esempio, la percentuale della partecipazione al capitale sociale è superiore al 25%), come regola, deve rilevare nel quadro RW:

- il valore della partecipazione nella società estera (così come nel caso in cui detta partecipazione non sia rilevante);
e, in aggiunta:
- la percentuale di partecipazione.

A chiarimento dell'assunto valga la seguente esemplificazione.

Caso: si consideri l'ipotesi del signor Mario Bianchi di Milano che detiene una partecipazione al capitale sociale di una società estera localizzata in Francia (*Stato incluso nella white list di cui al D.M. 4 settembre 1996 e successive modificazioni*) in misura pari al 26%, la quale detiene all'estero investimenti e attività di natura finanziaria (obbligazioni, beni immobili e conti correnti bancari).

Soluzione:

La persona fisica o contribuente deve indicare nel quadro RW solamente il valore della partecipazione nella società estera.

Schematicamente:

	E' tenuto ad indicare nel quadro RW	Non deve indicare nel quadro RW
Il signor Mario Bianchi, socio della società estera localizzata in Francia	il valore della partecipazione nella società	quanto posseduto all'estero dalla società white list a titolo di investimenti e/o attività di natura finanziaria e, quindi, nel quadro predetto non è tenuto a specificare quanto detenuto dalla società stessa all'estero per: <ul style="list-style-type: none">• obbligazioni;• beni immobili;• conti correnti bancari.

Plusvalenze rateizzabili e non da cessione di beni strumentali a titolo oneroso

Ai sensi dell'art. 86, comma 4, del Tuir, la plusvalenze patrimoniali revenienti da cessioni a titolo oneroso di beni strumentali possono costituire oggetto di adempimento dichiarativo:

- *per intero*, nel periodo d'imposta in cui risultano realizzate;
- *in quote costanti nell'esercizio sociale di realizzo e, al massimo, nei quattro periodi d'imposta successivi*, a condizione che il bene sia stato posseduto per un periodo non inferiore a tre anni. In concreto, ricorrendo la condizione del possesso, l'imputazione può risultare ripartita in cinque esercizi sociali, compreso quello in cui sono state realizzate.

Per l'individuazione e per la scelta del tipo di tassazione di una plusvalenza patrimoniale, l'art. 86 citato richiede espressamente, quale principio generale, la sussistenza, come accennato, di un effettivo "possesso per un periodo non inferiore a tre anni", il cui computo deve necessariamente rispettare le modalità dettate dagli artt. 1140 e 2963 del codice civile.

Ne deriva, di conseguenza, che la plusvalenza di un bene patrimoniale ceduto nel corso di un periodo d'imposta consente:

- la possibilità di rateizzare l'intero ammontare per un massimo di cinque anni consecutivi, compreso quello di realizzo, se il bene risulta posseduto da almeno tre anni;
- l'obbligo di procedere alla complessiva imputazione nell'anno di realizzo, se il bene risulta posseduto da meno di tre anni;

tenendo, in ogni caso, presente che l'eventuale scelta di rateizzazione con l'individuazione del numero delle rate con le quali rendere imponibile la plusvalenza deve risultare effettuata nell'adempimento dichiarativo inerente all'esercizio di realizzo della medesima.

Per l'art. 1140 del codice civile, con il termine "possesso" si deve intendere "il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale".

A sua volta, poiché l'art. 86 del Tuir indica espressamente il periodo temporale di "tre anni" e non a "tre periodi d'imposta", si perviene a stabilire che il periodo di possesso in argomento deve essere individuato in un tempo non inferiore a 1.095 giorni (cioè giorni 365 x 3 anni).

Ai fini operativi, *tenendo presente anche le decorrenze stabilite dall'art. 109 del Tuir*, si fanno seguire due esempi numerici a chiarimento dell'eventuale plusvalenza patrimoniale rateizzabile in sede di adempimento dichiarativo per il periodo d'imposta 2015 (il cui termine di presentazione scade il 30 settembre 2016).

Caso 1 – si consideri l'acquisto di un bene strumentale in data 30 settembre 2012 che è stato ceduto il 3 ottobre 2015.

Soluzione:

dal 30 settembre 2012 al 3 ottobre 2015 sono trascorsi 1.098 giorni, per cui l'eventuale plusvalenza patrimoniale realizzata può essere validamente rateizzabili in 5 periodi d'imposta, in quanto il dato temporale risulta di entità superiore al previsto limite di 1.095 giorni.

* * *

Caso 2 – si ipotizzi l'acquisto di un bene strumentale in data 2 maggio 2012 che è stato ceduto il 30 aprile 2015.

Soluzione:

dal 2 maggio 2012 al 30 aprile 2015 sono trascorsi 1.093 giorni, per cui l'eventuale plusvalenza patrimoniale realizzata non può risultare validamente rateizzata in 5 periodi d'imposta, in quanto

il dato temporale risulta di entità inferiore al previsto limite di 1.095 giorni, anche se di soli 2 giorni.