



Baldini Ballerini Sanesi
professionisti associati

Filippo BALDINI
Stefano BALLERINI
Irene SANESI
Paolo G. SANESI

Dottore Commercialista - Revisore Legale
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Dottore Commercialista - Revisore Legale

Matteo BENASSAI
Adeline COLLE'

Dottore in Economia
Dottore in Economia

Studio con sistema di
gestione qualità certificato



Via del Carmine 11 – 59100 PRATO
Tel +39 0574 621208 r.a. – Fax +39 0574 624455

22-24 Ely Place – EC 1N 6TE – LONDON

Circolare n° 2/2015

Prato, li 19 gennaio 2015

Locazioni immobiliari: dal 2015 modello F24 Elide obbligatorio per l'imposta di registro

Da gennaio 2015 il versamento dell'imposta di registro legata a registrazioni, rinnovi, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione immobiliari dovrà essere effettuata esclusivamente attraverso il modello **F24 versamenti con elementi identificativi (F24 Elide)**.

In linea generale, il modello **F24 versamenti con elementi identificativi** deve essere utilizzato, per effettuare i versamenti di imposte e tasse per le quali sono necessarie informazioni che non possono essere riportate nel modello F24 di tipo ordinario. Non può essere utilizzato, invece, per effettuare i pagamenti per i quali è prevista la compensazione con crediti.

L'Agenzia delle Entrate, con l'emanazione del **provvedimento n. 554 del 3 gennaio 2014** ha previsto l'estensione della modalità di versamento con F24 Elide delle somme dovute in relazione alla **registrazione dei contratti di locazione**, sia civili che commerciali, legati a beni immobili.

In particolare, nel periodo compreso tra il 1° febbraio 2014 e il 31 dicembre 2014, l'imposta di registro, i tributi speciali e compensi, l'imposta di bollo, le relative sanzioni e interessi, connessi alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili potevano essere versate utilizzando il modello F24 Elide. Si trattava di un **periodo transitorio**, in quanto a partire dal 1° gennaio 2015 i suddetti versamenti debbono effettuarsi esclusivamente con il modello F24 Elide.

Il versamento, per i soggetti titolari di partita IVA, deve essere effettuato con **modalità di pagamento telematica**. Anche i soggetti non titolari di partita IVA possono utilizzare i servizi di pagamento on-line. Il versamento può essere effettuato anche presso gli sportelli di qualunque agente della riscossione o banca convenzionata e presso gli uffici postali.

Operazioni black list: novità

Come sappiamo l'Amministrazione finanziaria ha da tempo introdotto l'**obbligo di comunicare gli acquisti e le cessioni di beni nonché le prestazioni di servizi rese e ricevute**, registrate o soggette a registrazione, nei

confronti di operatori economici con sede, residenza o domicilio in Paesi a fiscalità privilegiata, cosiddetti "black list".

L'obbligo di monitoraggio interessa sostanzialmente tutte quelle operazioni effettuate con soggetti residenti in paesi a fiscalità privilegiata. L'elenco dei Paesi "black List" viene aggiornato periodicamente e pubblicato ogni anno in base alle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate e dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Il decreto Semplificazioni fiscali ha modificato la periodicità della comunicazione delle operazioni poste in essere da e verso Paesi black list, ora esclusivamente annuale, e il limite che fa scattare l'obbligo, ora pari a 10.000 euro, considerando tutte le operazioni nell'anno di riferimento.

Infine ricordiamo che un ulteriore aggravio nel porre in essere operazioni black list, è rappresentato dalla norma prevista dall' art. 110 comma 10 del Tuir che prevede, in linea generale, che **non siano ammessi in deduzione le spese e gli altri componenti negativi derivanti da operazioni intercorse con imprese residenti o localizzate in Stati o territori individuati come luoghi soggetti a fiscalità privilegiata**. Tale principio generale di non deducibilità può comunque essere **disapplicato** (e quindi i relativi costi sostenuti diventare deducibili) nel caso in cui l'impresa residente in Italia fornisca la prova che le imprese estere:

- **svolgono prevalentemente un'attività commerciale effettiva;**
- **le operazioni poste in essere rispondono ad un effettivo interesse economico e che le stesse hanno avuto concreta esecuzione.**

Ai fini del riconoscimento della deducibilità il contribuente deve indicare separatamente nella dichiarazione dei redditi l'importo dei componenti negativi di reddito portati in deduzione.

Elenco paesi black list 2015 (aggiornato Gennaio 2015)

Alderney (Isole del Canale)	Guatemala	Mauritius
Andorra	Guernsey (Isole del Canale)	Nauru
Angora	Herm (Isole del Canale)	Niue
Anguilla	Hong Kong	Nuova Caledonia
Antigua	Isola di Man	Oman
Antille Olandesi	Isole Cayman	Panama
Aruba	Isole Cook	Polinesia francese
Bahamas	Isole Marshall	Portorico
Barhein	Isole Turks e Caicos	Saint Kitts e Nevis
Barbados	Isole Vergini britanniche	Salomone
Barbuda	Isole Vergini statunitensi	Samoa
Belize	Jersey (Isole del Canale)	Saint Lucia
Bermuda	Kenia	Saint Vincent e Grenadine
Brunei	Kiribati (ex Isole Gilbert)	Sant'Elena
Costarica	Libano	Sark (Isole del Canale)
Dominica	Liberia	Seychelles
Ecuador	Liechtenstein	Singapore
Emirati Arabi Uniti	Lussemburgo	Svizzera
Filippine	Macao	Taiwan
Gibilterra	Maldive	Tonga
Giamaica	Malesia	Tuvalu (ex Isole Ellice)
Gibuti	Monaco	Uruguay
Grenada	Montserrat	Vanuatu

Aliquote artigiani e commercianti 2015: reddito minimo contributi F24

Le **aliquote contributive artigiani 2015** sono: Artigiano con più di 21 anni: 22,65% e Artigiano con meno di 22 anni 19,65%.

Le **aliquote commercianti 2015** che dovranno essere applicate per calcolare l'importo minimo dei contributi da versare all'INPS in base alla soglia del reddito di impresa è: commerciante con più di 21 anni: 22,65% e commerciante con meno di 21 anni 19,65%.

Gli iscritti alla Gestione commercianti, dovranno aggiungere alla contribuzione dovuta a titolo previdenziale il contributo aggiuntivo dello 0,09%, per l'indennizzo per la cessazione definitiva dell'attività commerciale (rottamazione dei negozi o delle licenze).

Aliquote artigiani e commercianti reddito minimo:

In base all'aumento delle aliquote artigiani e commercianti 2015, sale l'importo minimo di contributi da versare per questo nuovo anno, calcolato sulle soglie di reddito di impresa.

Per conoscere la **nuova soglia del reddito minimale 2015** si deve attendere la pubblicazione della circolare INPS.

Pagamento contributi F24:

Il **pagamento dei contributi artigiani e commercianti calcolato sulle nuove aliquote contributive 2015, deve essere effettuato tramite F24**. A tal proposito, l'INPS con la circolare circolare 24 dell'8 febbraio 2013, ha provveduto a comunicare che non verrà più inviata alcuna lettera di avviso per i contributi artigiani e commercianti in scadenza, né il [modello f24 e istruzioni per la compilazione](#). Tale informativa, è stata sostituita dalla modalità telematica di accesso al Cassetto Inps, in cui è possibile reperire, nella sezione comunicazione bidirezionale, la lettera informativa contenente i dati relativi agli importi da pagare per la contribuzione 2014.

A tal fine ai contribuenti o agli intermediari, l'Inps provvederà ad inviare una email per avvisare gli interessati, dell'inserimento della lettera.

Quando si paga acconto e saldo 2015? Scadenza:

L'**acconto e saldo 2015 versamento contributi artigiani e commercianti**, deve avvenire in 4 rate da versare obbligatoriamente entro la seguente scadenza:

16 maggio 2015

16 agosto 2015

16 novembre 2015

16 febbraio 2016

Nello specifico, con la scadenza di febbraio, gli artigiani e commercianti versano i contributi Inps dovuti relativi al quarto bimestre dell'anno precedente come saldo riferito al reddito minimo, e la prima rata acconto 2016 dei contributi relativi al minimale di reddito per periodi pregressi qualora dovuti.

Legge di Stabilità 2015, nuovo Ravvedimento

Con le nuove regole previste dalla legge di Stabilità per il 2015, il ravvedimento operoso cambia radicalmente volto. Il ravvedimento si libera, infatti, dei limiti temporali circa la possibilità di utilizzazione; viene meno anche il vincolo connesso alla mancanza dell'avvio di un'azione di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria. Le novità entrano in vigore il 1° gennaio 2015, ma è necessario analizzare l'impatto delle nuove regole sulle violazioni commesse in passato.

A partire dal 1° gennaio 2015, l'istituto del ravvedimento operoso (art. 13, D.Lgs. n. 472/1997) cambia volto: diventa uno strumento "agevolato" di correzione delle violazioni che il contribuente può **sempre adottare** per evitare l'applicazione delle sanzioni "piene" da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Infatti, le nuove disposizioni prevedono sostanzialmente:

- 1) l'abrogazione, ma solo per i **tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate**, del **vincolo di inutilizzabilità** nel caso in cui la violazione sia stata già constatata e comunque siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza: in pratica, si potrà ricorrere al ravvedimento sempre, a meno che non sia stato notificato un atto di liquidazione e di accertamento, comprese le comunicazioni "automatiche" di controllo delle dichiarazioni emesse ai sensi degli articoli 36-bis, 36-ter, D.P.R. n. 600/1973 e 54-bis, D.P.R. n. 633/1972;
- 2) la scomparsa dell'**acquiescenza integrale ai PVC**, agli **inviti al contraddittorio** e agli **atti definibili** emessi dall'Agenzia delle entrate (non preceduti da PVC o invito);
- 3) la **rimodulazione delle riduzioni ambiti temporali** e degli entro cui le stesse si applicano.

Decorrenza delle nuove norme

Sono state **confermate** le "**vecchie**" **ipotesi** (e riduzione di sanzioni) e, accanto ad esse, ne vengono **introdotte** di **nuove** per rendere il ravvedimento utilizzabile anche dopo il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, limite che in base alle vecchie regole era insuperabile.

Ed è proprio questa nuova veste di strumento cui è possibile ricorrere in qualsiasi momento (chiaramente tenendo conto dei nuovi paletti posti dalla Legge di stabilità) che pone una serie di quesiti in merito alla decorrenza delle nuove norme e, soprattutto, alla possibilità di utilizzarle anche per le **violazioni commesse in passato**.

I dubbi nascono anche dal fatto che la legge di Stabilità nulla dice al riguardo.

Un dato, comunque, è certo: le nuove norme **entrano in vigore il 1° gennaio 2015**.

Però, non dovrebbero esserci particolari problemi ad applicarle **anche per il passato**, usufruendo del principio del **favor rei**.

In pratica, salvo che non sopraggiunga una interpretazione restrittiva da parte dell'Agenzia delle Entrate (ipotesi remota considerata la finalità della nuova norma e cioè quella di "rivoluzionare" il rapporto fisco-contribuenti e i precedenti orientamenti espressi nella circolare n. 180/E/1998), si potrebbe andare a ritroso negli **anni ancora accertabili** e sistemare le violazioni ancora "pendenti", chiaramente riferite a tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, per i tributi di competenza dell'Agenzia delle Entrate, dovrebbe essere possibile ravvedersi per i seguenti **periodi d'imposta**:

- **2010 e 2011**, con la riduzione delle sanzioni a 1/6 del minimo;
- **2012**, con la riduzione a 1/7 del minimo;
- **2013**, con la riduzione a 1/8 del minimo.

Lo Studio, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, Vi invia i più cordiali saluti.

BBS-pro (Baldini Ballerini Sanesi – professionisti associati)