

# Studio Associato Bassi-Avanzini

*Dottori Commercialisti - Revisori contabili*

Circolare n. 6 del 27/11/2017

**Ai Clienti loro sedi**

## **NOVITA' FISCALI 2017 IN SEDE DI APPROVAZIONE**

### ***PLUSVALENZA E DIVIDENDI DERIVANTI DA PARTECIPAZIONI***

Il DDL di Bilancio 2018 introduce una nuova tassazione per i redditi di capitale e i redditi diversi derivanti da partecipazioni qualificate. I dividendi saranno assoggettati a ritenuta a titolo di imposta del 26% e le plusvalenze sempre ad imposta sostitutiva del 26%.

L'Art. 88 del DDL di Bilancio 2018 equipara il trattamento fiscale dei redditi di capitale e dei redditi diversi, percepiti da persone fisiche non imprenditori, che derivano dal possesso di partecipazioni qualificate a quelli delle partecipazioni non qualificate che scontano da tempo l'aliquota del 26%.

Per partecipazione qualificata si intende:

- quella che dà **diritto di voto** in Assemblea Ordinaria superiore al 20% per le società non quotate e al 2% per le società quotate;
- quella che attribuisce **una partecipazione al capitale o patrimonio sociale** superiore al 25% nel caso di partecipazioni non quotate e al 5% se la partecipazione è in azienda quotata.

La legge in vigore fino al 31/12/2017 prevede:

- per le partecipazioni **non qualificate** la tassazione della plusvalenza da cessione al 26% e il dividendo percepito sempre al 26%.

- per le partecipazioni qualificate la plusvalenza rilevava nel limite del 40% del suo ammontare fino al 31/12/2007, del 49,72% per le plusvalenze realizzate dopo tale data fino al 31.12.2016 e del 58,14% fino al 31.12.2017.

Dal 1/1/2018 per le partecipazioni qualificate tutti i **dividendi maturati** in quell'anno di imposta saranno assoggettati all'aliquota del 26%, quelli percepiti in anni precedenti seguono le vecchie regole del 40% fino al 2007 e del 49,72% fino al 31/12/2016, dal 01.01.2017 l'aliquota è del 58,14%, per entrare nel 26%.

Dal 1/1/2019 anche le **plusvalenze realizzate** in quell'anno saranno soggette al 26%.

Riassumendo:

- i dividendi **maturati** dal 1.1.2018 sulle partecipazioni qualificate si tassano al 26% con un' imposta sostitutiva;

- i dividendi **prodotti** negli anni precedenti sulle partecipazioni qualificate seguono le vecchie regole di tassazione del 40% dell'utile fino al 31.12.2007 e del 49,72% per gli utili prodotti dal 01.01.2008 e del 58,14% per gli utili prodotti dal 01.01.2017 purché la distribuzione avvenga fra 01.01.2018 e il 31.12.2022.

### ***CAMPAGNE PUBBLICITARIE***

Con il D.L. 148 si prevede che dal 2018 il Credito di imposta di cui all'art 57-bis del D.L. 50/2017 venga applicato sia alle imprese, che ai lavoratori autonomi e agli Enti non Commerciali che effettuano investimenti in Campagne Pubblicitarie.

Il Credito di imposta è pari al 75% della spesa e arriva al 90% per le microimprese e startup innovative. Questo bonus andrà calcolato sulla parte eccedente l'1% delle spese sostenute l'anno prima. L'agevolazione introdotta nella manovra correttiva impone la distinzione fra stampa, radio e TV. Per Ottenere questo beneficio è indispensabile fare domanda, con la richiesta dei due media. Dal 24 giugno 2017 al 31 dicembre 2017 sono ammissibili al credito di imposta solo quelle pubblicità fatte sulla stampa e comunicate al Registro operatori. Per Radio e TV se ne parlerà nel 2018. Sono escluse le televendite, servizi pronostici, giochi e scommesse con vendite in denaro e il chatline con servizi a sovrapprezzo.

## ***RENT TO BUY***

Per l'acquisto di immobili destinati ad abitazione, esaminiamo la nuova formula 2018 dell'Affitto a Riscatto ossia del Rent To Buy. L'affitto a riscatto è stato regolamentato nel Decreto Legge sblocca Italia n. 133/2014 che ne ha previsto le modalità di applicazione, la tipologia di immobili, e le maggiori tutele per le parti. Con questa formula **di vendita a riscatto** è possibile pagare un unico canone in parte in conto affitto e in parte come acconto per la futura vendita. Il pagamento del canone può essere dilazionato da un minimo di tre anni a un massimo di 10. Per avere effetti Legali il contratto andrà trascritto nei registri immobiliari come una vera prenotazione all'acquisto dell'immobile. Chi acquista col Rent To Buy non è obbligato a comprare la casa al termine della locazione, ovviamente la parte pagata in conto affitto, o come Caparra non verrà restituita. Esempio: un appartamento del costo di € 220.000,00 comporta un Acconto o una caparra del 20% cioè € 44.000,00 + Iva, restano da pagare € 176.000,00 in 10 anni che comportano un esborso annuo di € 17.600,00 più un affitto da concordare che in genere è di circa € 6.000,00 annui che moltiplicato per 10 anni diventano 60.000,00. Occorre mettere in conto circa 2.050,00 al mese con Iva 4%. Tra i costi sostenibili dal futuro acquirente ci sono inoltre le manutenzioni ordinarie, mentre quelle straordinarie sono a carico del futuro venditore oltre alla tassazione Imu ove dovuta. Per gli Immobili in condominio il diritto di voto in assemblea spetta al conduttore, ma per le manutenzioni straordinarie entrambi futuro acquirente e futuro venditore sono coinvolti. Se l'acquisto viene fatto da una impresa di costruzione l'Iva è del 4% sulla prima casa e del 10% sulla seconda casa. Altra forma usata per l'acquisizione di una abitazione da ditta costruttrice è l'acquisto col pagamento di una caparra del 10 o 20% dell'importo e la dilazione del rimanente nei tre o cinque anni successivi. Esempio: acquisto una bifamiliare del costo di € 300.000,00, supponiamo venga fissata per accordo fra le parti una caparra di € 60.000,00 che per legge non è soggetta ad Iva, gli ulteriori 240.000,00 sono degli acconti sul prezzo complessivo e se vengono divisi in 60 mesi comportano un esborso mensile di € 4.000,00 più Iva al 4%, o al 10% se non è prima casa. In questo caso non si paga la quota di affitto, ma vi è l'obbligo di acquisto del bene tramite un impegno col compromesso registrato. Il rogito verrà fatto al pagamento dell'ultimo canone, ma si può chiedere la disponibilità dell'immobile in anticipo. Altro caso suggerito dai Notai è l'acquisto con un anticipo a titolo di caparra e sulla dilazione di pagamento viene iscritta una ipoteca che verrà cancellata al pagamento dell'ultima rata.

Fino al 31/12/2017 lo Stato concede di detrarre il 50% dell'Iva pagata sulle abitazioni di classe A e B recuperandola in 10 anni. Speriamo che questo vantaggio venga prorogato anche per l'anno 2018.

### ***IMPRESA FAMILIARE DEL CONVIVENTE DI FATTO***

In riferimento alla risoluzione 134 del 28 Ottobre 2017 dell'Agenzia delle Entrate a decorrere dall'anno di imposta 2017 concede al convivente di fatto di partecipare all'impresa familiare e dividerne gli utili in base alla prestazione di lavoro effettivamente erogata nell'impresa. Ovviamente occorre che l'atto notarile sia antecedente il periodo di imposta nel quale i redditi vengono suddivisi.

### ***AUTO AZIENDALI***

Le auto aziendali dal primo gennaio dell'anno 2013 sono deducibili nel limite del 20% anche se vengono usate esclusivamente per l'attività aziendale. Pertanto oggi le imprese preferiscono le intestazioni delle autovetture, direttamente agli amministratori per le società di capitali, agli accomandatari per le Sas o ai soci per le Snc. In questo modo il costo sostenuto dall'impresa per il rimborso al proprietario dell'auto delle **spese per i Km** percorsi durante la trasferta aziendale è deducibile ai fini Ires e Irpef in capo all'impresa. Tale rimborso non è tassato da parte del percettore non soggetto Iva. Solo i veicoli addetti all'attività di imprese senza dei quali l'attività non può essere esercitata sono interamente deducibili. I veicoli in uso promiscuo al dipendente per la maggior parte del periodo di imposta sono dedotti al 70% dalla Società mentre la tassazione al dipendente va in busta paga come fringe benefit. Per le trasferte fuori del Comune di sede del lavoro, su autorizzazione possono spettare all'amministratore due tipi di indennità.

- La prima è un rimborso giornaliero di € 46,48, (77,47 per l'estero) e questo importo non comprende le spese di Autobus, taxi, metropolitana, traghetti, treno, aereo, le quali possono essere rimborsate analiticamente. Fino al limite di € 46,48 non sono tassate in capo all'Amministratore e sono sempre deducibili per le imprese anche per importi superiori.

**In capo alla persona fisica che richiede il rimborso le indennità forfettarie sono tassate per la parte che supera i 46,48 €.**

- Per le indennità chilometriche l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che è possibile dedurre il totale della tariffa Aci e non solo la parte proporzionale alla percorrenza percorsa. Nel sito dell'Acì semestralmente a fine Marzo e a fine Settembre vengono aggiornati i costi di esercizio al Km divisi fra quelli non proporzionali alla percorrenza (come Rca, Tassa Automobilistica, quota interessi per acquisto auto) e quelli proporzionali che comprendono quota capitale, carburante, manutenzione, riparazione, pneumatici.

In capo all'impresa questo costo è il massimo che può essere utilizzato e detratto per determinare l'**indennità chilometrica** da pagare all'Amministratore, in quanto gli importi eccedenti non possono essere dedotti. In capo al percettore questa indennità non concorre mai a formare il reddito, neanche se si utilizza una tariffa Acì superiore.

### Esempio di nota spese

Indennità forfettarie e chilometriche per amministratori di Srl, Spa e Sapa, soci di Snc o accomandatari di Sas (non per l'imprenditore individuale od il professionista) o per indipendenti di società, ditte individuali o professionali.

A seguito dell'autorizzazione pervenutami dalla società Rossetto Spa in data 10/10/2017, per l'espletamento della mia attività, svolta per conto della stessa, vi consegno la presente nota spese per ottenere il relativo rimborso.

<i>data</i>	<i>itinerario e motivo della trasferta</i>		<i>indennità chilometrica per utilizzo propria auto ( 15.000 Km/anno)</i>		
		indennità forfettaria di max € 46,48 (77,47 per estero) al giorno, anche con auto aziendale	Km percorsi con auto di proprietà del richiedente il rimborso	€uro al Km della tariffa ACI	Totale indennità chilometrica
10/11/2017	Padova-Treviso-Padova, per ritiro materie prime c/o ditta Rossi Srl	46,48	94	0,56266	52,89
15/11/2017	Borgoricco-Mestre-Borgoricco, consegna documenti allo Studio del Commercialista Dott. Boscolo	46,48	52	0,56266	29,26
22/11/2017	Cittadell-Verona Cittadella, per ricerca potenziale cliente, incontro con la Ditta Bianco Srl	46,48	149	0,56266	83,61
	<b>Totali</b>	<b>139,44</b>			<b>165,76</b>
	<b>Totale generale</b>				<b>305,20</b>

## **CONAI**

Tutti coloro che devono effettuare la Dichiarazione del CONAI entro il 20 Gennaio 2018 devono presentare allo Studio tutti gli acquisti e le vendite effettuate nel 2016 relative a imballaggi in plastica, Legno e cartoni, vetro, acciaio, carta per acquisti e cessioni effettuate in Italia e all'estero. I soggetti tenuti al versamento del contributo sono coloro che per primi immettono l'imballaggio finito sul mercato nazionale, i produttori e i compratori di merci imballate e rivendute sul mercato. Le merci esportate, o gli imballaggi destinati all'esportazione sono esenti dal contributo ambientale.

## **CONTEGGI IMU E TASI E VARIAZIONI NEI FABBRICATI**

In vista della prossima scadenza del 16/12/17 dell'Imu e Tasi, chiediamo ai clienti che nel caso fossero avvenute **variazioni** nel corso degli ultimi sei mesi del 2017 **sugli immobili** di proprietà, dovute a atti di successioni mortis causa, donazioni, acquisti di nuovi immobili, cessioni/rogiti oltre a variazioni catastali, ed eventuali accertamenti da parte del catasto, di farci avere quanto prima la documentazione necessaria al fine di aggiornare i nostri archivi e per effettuare i corretti aggiornamenti dei fabbricati.

Anche per i CONTRATTI DI AFFITTO si prega di farci avere copia del contratto appena registrato per poter inserire i dati corretti: **eventuali cedolari**, affitti concertati o disdette e quant'altro previsto dal contratto.

Nel caso non ci vengano comunicate le variazioni sopra esposte o vengano comunicate in ritardo rispetto alla scadenza del 16/12/2017 lo Studio si esonera da qualsiasi responsabilità in merito a errate dichiarazioni dei redditi e errati conteggi Imu o omissioni di dichiarazioni Imu.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

## Versamenti

Imu e Tasi vengono versate integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola Imu dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76%. Il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%. Il conguaglio a saldo che si verserà il 16/12/2017 sarà determinato sulla base delle aliquote 2017, approvate entro il termine del 28 ottobre, in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote 2016.

Per eventuali chiarimenti rivolgersi allo Studio.