

CIRCOLARE SETTIMANALE PER LO STUDIO

DEL 01 GIUGNO 2018

LA SCHEDA INFORMATIVA

■ **DETRAZIONE PER CANONI DI LOCAZIONE DI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE**

Le spese per i canoni di locazione sostenute da studenti universitari fuori sede, per la frequenza di università, possono essere detratte in sede di dichiarazione dei redditi, nella misura del 19%, per un importo massimo di € 2.633.

■ **IPER-AMMORTAMENTO IN CASO DI ACQUISIZIONE TARDIVA DELLA PERIZIA**

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 27/E ha chiarito che l'assolvimento dell'onere documentale in un periodo d'imposta successivo rispetto a quello in cui si verifica l'interconnessione del bene, produce uno slittamento del momento dal quale si inizia a fruire del beneficio.

■ **CESSIONE ECO-BONUS: INDICAZIONI DALLE ENTRATE**

L'Agenzia delle Entrate con la Circolare 11/E ha fornito chiarimenti sulla cessione del credito d'imposta per interventi di efficientamento e di risparmio energetico.

AGGIORNAMENTO CONTINUO: IL SAPERE PER FARE

■ **IMU E TASI: ACCONTO IN SCADENZA IL 18 GIUGNO 2018**

Il 18 giugno 2018 scade il termine per il versamento del primo acconto per IMU e TASI. Nessuna modifica rispetto a quanto previsto per l'anno scorso.

PRASSI DELLA SETTIMANA

■ **I PROVVEDIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

■ **I COMUNICATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

SCADENZARIO

■ **SCADENZARIO DAL 01.06.2018 AL 15.06.2018**

Ai Sig.ri Clienti

Loro Sedi

OGGETTO: Detrazione per canoni di locazione di studenti universitari fuori sede

In vista della compilazione delle dichiarazioni si ricordano le **regole di detraibilità** dei **canoni di locazione relativi ad immobili utilizzati da studenti universitari fuori sede**.

Si ricorda che limitatamente alle spese sostenute nel 2017 e 2018, i limiti chilometrici di distanza tra la residenza dello studente e l'ubicazione dell'università, ritenuti necessari per poter fruire della detrazione, sono ridotti.

Le spese sostenute nel 2017 vanno riportate nel modello 730/2018 o Redditi PF 2018 **nei righe generici da E8/E10 o RP8/RP14, utilizzando il codice 18**. Nel presente rigo vanno comprese anche le spese indicate con il codice 18 nella sezione "Oneri detraibili" della Certificazione Unica.

DETRAZIONE PER CANONI DI LOCAZIONE DI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE	
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO D'AFFITTO	<p>Il contratto di locazione deve riguardare immobili ad uso abitativo, stipulato o rinnovato ai sensi della Legge 431/1998 e regolarmente registrato.</p> <p>La detrazione è riconosciuta anche per i c.d. contratti di ospitalità nonché per gli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Enti per il diritto allo studio;◆ Università;◆ Collegi universitari legalmente riconosciuti;◆ Enti senza fini di lucro;◆ Cooperative. <p>E' necessario in tal caso, ove non sia insito nella natura dell'ente che lo stesso non abbia finalità di lucro, che sia rilasciata un'attestazione dalla quale risulti che l'ente ha le caratteristiche richieste dalla norma agevolativa.</p> <p>La detrazione non spetta se l'immobile viene sub-locato.</p>
CARATTERISTICHE UNIVERSITA'	<p>La detrazione non cambia in base al tipo di facoltà o corso universitario frequentato, né dal fatto che l'università sia pubblica o privata.</p> <p>La detrazione spetta anche per gli iscritti:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ agli Istituti Tecnici superiori (I.T.S.) in quanto assimilabili ai corsi universitari (nota DGOSV prot. 6578 del 13.06.2016);◆ ai nuovi corsi istituiti dal DPR 212/2005 presso i Conservatori di Musica e gli Istituti musicali pareggiati (Circolare 20/2011 risposta 5.3). <p>La detrazione, invece, non spetta per la frequenza a corsi post laurea come master, dottorati di ricerca e corsi di specializzazione, sia in Italia che all'estero (Circolare 7/E del 27.04.2018).</p>

	<p>Dal 2012 la detrazione è riconosciuta anche in relazione alla frequenza di università localizzate nella UE o in uno stato aderente allo spazio economico europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein).</p>
<p>LIMITI GEOGRAFICI</p>	<p>L'università deve esser ubicata in un comune distante almeno 100 km da quello di residenza dello studente, e comunque in una provincia diversa. La verifica della distanza deve essere effettuata caso per caso. A tal proposito l'Agenzia delle Entrate, nella circolare 34/2008, ha chiarito che "è possibile fare riferimento alla distanza chilometrica più breve tra il comune di residenza e quello in cui ha sede l'università, calcolata in riferimento ad una qualsiasi delle vie di comunicazione esistenti, ad esempio ferroviaria o stradale. Il diritto alla detrazione sussiste se almeno uno dei suddetti collegamenti risulti pari o superiore alla distanza richiesta".</p> <p>Nel caso in cui nel comune di residenza dello studente non sia presente una linea ferroviaria, il percorso più breve si determina con collegamento stradale o con collegamento misto (stradale e ferroviario).</p> <p>Limitatamente alle spese sostenute nel 2017 e nel 2018 il requisito della distanza si intende rispettato anche all'interno della stessa provincia, ed è ridotto a 50 km per gli studenti residenti in zone montane o disagiate (Circolare 7/E del 27.04.2018).</p> <p>L'unità immobiliare deve essere situata nello stesso comune in cui ha sede l'università o in un comune limitrofo.</p>
<p>LIMITE DI SPESA E DI DETRAZIONE</p>	<p>Le spese per i canoni di locazione sostenute da studenti universitari fuori sede possono essere detratte nella misura del 19%, per un importo massimo di € 2.633. Quindi l'importo massimo detraibile ammonta ad Euro 500,27.</p> <p>Per il calcolo della spesa detraibile va considerato esclusivamente il canone di locazione e pertanto devono essere escluse le somme addebitate per le spese condominiali, di riscaldamento, per utenze, ecc. Non possono essere incluse altresì le spese per l'agenzia immobiliare incaricate di reperire l'abitazione.</p> <p>Nell'importo devono essere comprese anche le spese indicate nella CU 2018 con il codice 18.</p> <p>Se il canone di locazione è intestato a più soggetti, il canone è attribuito pro quota a ciascun cointestatario del contratto, a prescindere dal fatto che i conduttori abbiano o meno i requisiti per beneficiare della detrazione. L'agevolazione, in ogni caso, spetta solo a coloro che hanno i requisiti richiesti, ed è calcolata da ciascuno di essi nel limite massimo di spesa di 2.633 Euro.</p>
<p>ALTRE CARATTERISTICHE DELL'AGEVOLAZIONE</p>	<p>La detrazione non è cumulabile con le altre detrazioni collegate alla titolarità di contratti di locazione; il contribuente deve pertanto scegliere quella più favorevole.</p> <p>La detrazione non va rapportato al periodo di tempo (mesi) durante il quale l'immobile è locato.</p> <p>In caso di contributi ricevuti a sostenimento del canone, tali importi vanno sottratti dalla spesa totale.</p>

	<p>Qualora l'imposta lorda sia insufficiente per godere dell'agevolazione (c.d. incapacienza d'imposta), la detrazione non potrà essere recuperata.</p>
SPESE SOSTENUTE PER FAMILIARI A CARICO	<p>È possibile fruire della detrazione anche nel caso in cui la spesa sia sostenuta nell'interesse del coniuge, dei figli o di altro familiare a carico.</p> <p>In questo caso, per fruire della detrazione, non è necessario che il contratto sia intestato al soggetto che frequenta l'università, potrebbe esser intestato sia allo studente che al soggetto di cui è a carico (ad esempio il genitore).</p> <p>Ai fini della ripartizione della detrazione tra i genitori si ricorda che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la detrazione spetta al genitore al quale è intestato il documento che certifica il sostenimento della spesa; ◆ se il documento di spesa è intestato al figlio fiscalmente a carico, le spese devono essere suddivise tra i due genitori in relazione al loro effettivo sostenimento. Nel caso in cui i genitori intendano ripartire le spese in misura diversa dal 50% sul documento comprovante la spesa va annotata la percentuale di ripartizione. <p>Se uno dei due coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, quest'ultimo può considerare l'intera spesa sostenuta;</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ nel caso in cui il contratto è intestato ad entrambi i genitori, in favore del figlio studente universitario, essendo presumibile che la spesa sia sostenuta in parti uguali, la detrazione spetta ad entrambi i genitori, nel limite massimo di spesa, per ciascuno di essi, pari a € 1.316,50. <p>Se i genitori hanno a carico due figli universitari, titolari di due distinti contratti di locazione, ciascun genitore può fruire della detrazione su di un importo massimo non superiore a 2.633 Euro (Circolare 20/E/2011 risposta 5.0).</p>
DOCUMENTI DA CONSERVARE	<p>Per fruire della detrazione in oggetto occorre conservare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la copia del contratto di affitto; ◆ ricevute di pagamento.

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento

Distinti saluti

INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti

Loro Sedi

OGGETTO: Iperammortamento in caso di acquisizione tardiva della perizia

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 27/E del 9 aprile 2018 ha fornito chiarimenti in merito alla disciplina agevolativa dell'iper ammortamento. Come noto la Legge di Bilancio 2017 aveva introdotto, a favore dei soli titolari di reddito d'impresa, una disciplina che consente di aumentare il costo di acquisizione nella misura:

- ◆ **del 150%**, nel caso di investimenti in beni materiali strumentali nuovi a **elevatissima tecnologia**, interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura (sono elencati nell'allegato A alla stessa legge di bilancio), effettuati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2017.
- ◆ **del 40%**, per determinati beni **immateriali** strumentali (elencati nell'allegato B alla legge di bilancio) prima esclusi dal super ammortamento, effettuati nel 2017 da soggetti che beneficiano dell'iper ammortamento.

Sotto il profilo temporale, la maggiorazione del 150% del costo di acquisizione riguardava gli investimenti effettuati entro il 31.12.2017 ovvero il 30.6.2018 purché entro il 31.12.2017 fosse accettato il relativo ordine e fossero pagati acconti in misura almeno pari al 20% del costo di acquisizione

La legge di bilancio 2018 ha previsto la proroga di super e iper ammortamento, seppur con modifiche rispetto alla disciplina previgente.

In generale, le varie fasi da individuare per la fruizione dell'agevolazione sono quindi le seguenti:

- ◆ **Momento di effettuazione dell'investimento:** l'individuazione di tale momento risulta determinante per la spettanza dell'agevolazione e della quantificazione dell'investimento agevolabile;
- ◆ **Entrata in funzione del bene:** tale momento è rilevante ai fini del periodo dal quale fruire dell'agevolazione. È comunque necessario che nello stesso periodo d'imposta si realizzi anche l'interconnessione.
- ◆ **Interconnessione**

INTERCONNESSIONE DEL BENE	Ai fini della fruibilità del superammortamento è richiesto che i beni siano interconnessi al sistema aziendale. Nel corso di Telefisco 2018 l'Agenzia delle Entrate aveva chiarito che:	
	Requisito	Per beneficiare dell'iperammortamento è necessario che il bene sia interconnesso al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura. Il requisito risulta indispensabile per avere l'agevolazione che può essere fruita solo a decorrere dal periodo di imposta in cui si realizza l'interconnessione. Non è sufficiente l'entrata

		in funzione del bene
	Slittamento	Nel caso in cui il bene entri comunque in funzione, pur senza essere interconnesso, l'impresa può godere temporaneamente del superammortamento fino all'esercizio in cui si realizza l'interconnessione. Una volta realizzata l'interconnessione, la maggiorazione del 150% sarà fruibile in misura piena (al netto del superammortamento) e verrà spalmata sul periodo di ammortamento fiscale residuo
	Perizia	A tal proposito, è ammessa la possibilità di produrre la perizia in due fasi separate e successive: la prima basata sulla verifica dei requisiti tecnici del bene e una seconda a seguito dell'avvenuta interconnessione.
ATTESTAZIONE DEI REQUISITI		Per l'iper ammortamento è previsto che il possesso dei requisiti necessari per la fruizione dell'agevolazione venga attestata:
	Valore bene < 500.000	dichiarazione resa dal legale rappresentante
	Valore bene > 500.000 €	perizia tecnica giurata rilasciata da un ingegnere o da un perito industriale iscritti nei rispettivi albi professionali o da un ente di certificazione accreditato
	ATTESTAZIONI:	<ul style="list-style-type: none"> ◆ possesso caratteristiche tecniche di cui alle Tabelle A ◆ interconnessione al sistema aziendale
	<p>Pertanto, per poter fruire dei benefici dell'iper ammortamento e della maggiorazione relativa ai beni immateriali, è necessario attestare il soddisfacimento dei requisiti di legge; inoltre, è opportuno che la perizia/attestazione di conformità sia corredata di un'analisi tecnica.</p> <p>A tutela della proprietà intellettuale e della riservatezza dell'utilizzatore del bene, nonché di terze parti coinvolte (es. produttori di beni strumentali, integratori di sistema, clienti dei prodotti realizzati dalla macchina iper ammortizzata), l'analisi tecnica è realizzata in maniera confidenziale dal professionista o dall'ente di certificazione e deve essere custodita presso la sede del beneficiario dell'agevolazione. Le informazioni contenute potranno essere rese disponibili solamente su richiesta degli organi di controllo o su mandato dell'autorità giudiziaria.</p> <p>I contenuti dell'analisi tecnica devono essere i seguenti:</p>	
CONTENUTI ANALISI TECNICA		
descrizione tecnica del bene per il quale si intende beneficiare dell'agevolazione che ne dimostri, in particolare, l'inclusione in una delle categorie definite nell'allegato A o B, con indicazione del costo del bene e dei suoi componenti e accessori (così come risultante dalle fatture o dai documenti di leasing);		
descrizione delle caratteristiche di cui sono dotati i beni strumentali per soddisfare i requisiti obbligatori e quelli facoltativi;		
verifica dei requisiti di interconnessione. Affinché un bene, coerentemente con		

	<p>quanto stabilito dall'articolo 1, comma 11, della legge di bilancio 2017, possa essere definito "interconnesso" ai fini dell'ottenimento del beneficio, è necessario e sufficiente che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ scambi informazioni con sistemi interni (es.: sistema gestionale, sistemi di pianificazione, sistemi di progettazione e sviluppo del prodotto, monitoraggio, anche in remoto, e controllo, ecc.) e/o esterni (es.: clienti, fornitori, partner nella progettazione e sviluppo collaborativo, altri siti di produzione, supply chain, ecc.) per mezzo di un collegamento basato su specifiche documentate, disponibili pubblicamente e internazionalmente riconosciute (esempi: TCP-IP, HTTP, MQTT, ecc.); ◆ sia identificato univocamente, al fine di riconoscere l'origine delle informazioni, mediante l'utilizzo di standard di indirizzamento internazionalmente riconosciuti (es.: indirizzo IP);
	<p>descrizione delle modalità in grado di dimostrare l'interconnessione della macchina/impianto al sistema di gestione della produzione e/o alla rete di fornitura;</p> <p>rappresentazione dei flussi di materiali e/o materie prime e semilavorati e informazioni che vanno a definire l'integrazione della macchina/impianto nel sistema produttivo dell'utilizzatore (allo scopo, si potranno utilizzare opportune metodologie di rappresentazione quali, ad esempio, schemi a blocchi, diagrammi di flusso, risultati di simulazioni, ecc.)</p>
<p>TARDIVA ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE</p>	<p>La disciplina dell'iper-ammortamento non prevede alcun termine entro il quale, a pena di decadenza, debbano essere acquisiti i documenti attestanti la sussistenza dei requisiti.</p> <p>Nel caso in cui ciò avvenga successivamente all'entrata in funzione del bene, l'impresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ potrà avviare il solo iper-ammortamento in quest'ultimo periodo ◆ può recuperare la quota non iper-ammortizzata in precedenza sugli iper-ammortamenti successivi. <p>Alla luce di quanto sopraesposto l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 27/E del 9.4.2018 ha chiarito che l'assolvimento dell'onere documentale in un periodo d'imposta successivo all'interconnessione non è di ostacolo alla spettanza dell'agevolazione, ma produce un semplice slittamento del momento dal quale si inizia a fruire del beneficio.</p>

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento

Distinti saluti

INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti

Loro Sedi

OGGETTO: Cessione eco-bonus: chiarimenti delle Entrate

Con le regole previste per il 2018 il quadro generale di riferimento della cessione dell'ecobonus risulta molto ampliato rispetto alle norme in vigore fino allo scorso anno. Nella Circolare 11 del 18 maggio scorso, i chiarimenti sulla cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per interventi di risparmio ed efficientamento energetico.

NO ALLA CIRCOLAZIONE ILLIMITATA DEI CREDITI	Le indicazioni date dalla Ragioneria Generale all'Agenzia delle Entrate, riguardano per prima cosa la potenziale circolazione dei crediti ceduti. Secondo la Ragioneria la cedibilità illimitata dei crediti d'imposta corrispondenti alle detrazioni potrebbe determinare di fatto l'assimilazione di tali bonus a strumenti finanziari negoziabili, con il rischio di una riclassificazione degli stessi e conseguenti impatti negativi sui saldi di finanza pubblica. Pertanto è stato posto il limite di una sola eventuale cessione successiva a quella originaria.
STOP ALLA CESSIONE ANCHE INDIRETTA A QUALUNQUE INTERMEDIARIO FINANZIARIO	Affrontando la questione del divieto di cessione a banche e altri intermediari finanziari, l'Agenzia delle entrate ha esteso il raggio d'azione di questo divieto in maniera significativa. Sottolineando infatti che le disposizioni di legge sulla cessione dell'ecobonus non individuano in maniera puntuale gli istituti di credito e gli intermediari finanziari esclusi dal novero dei cessionari attraverso un esplicito richiamo alla normativa relativa al settore creditizio e bancario, l'Agenzia ha interpretato queste disposizioni in maniera estensiva. Il divieto di cessione del credito è quindi destinato a riguardare non solo gli istituti di credito veri e propri e gli intermediari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti e iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del Testo unico in materia bancaria (legge 385/1993), ma anche tutte le società classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie. Per quel che riguarda i soggetti indicati dal TUB si tratta di: <ul style="list-style-type: none">◆ intermediari finanziari e società bancarie, finanziarie e strumentali partecipate per almeno il 20% dalle società appartenenti a un gruppo finanziario o da un intermediario finanziario;

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ intermediari finanziari e società bancarie, finanziarie e strumentali non comprese in un gruppo finanziario, ma controllate dalla persona fisica o giuridica che controlla un gruppo finanziario o un intermediario finanziario; ◆ società diverse dagli intermediari finanziari e da quelle bancarie, finanziarie e strumentali quando siano controllate da un intermediario finanziario ovvero quando società appartenenti a un gruppo finanziario detengano, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo. <p>Nel medesimo albo sono iscritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ i Confidi con volumi di attività pari o superiori ai 150 milioni di euro; ◆ i servicer delle operazioni di cartolarizzazione, cioè quei soggetti che esercitano l'attività di riscossione di crediti ceduti e i servizi di cassa e di pagamento; ◆ le società fiduciarie. <p>È invece possibile per i soggetti IRES cedere il credito a organismi associativi, compresi i consorzi e le società consortili, anche se partecipati dai soggetti classificabili, ai fini dei conti nazionali, nel settore delle società finanziarie qualora questi detengano una quota di partecipazione non maggioritaria o, più in generale, non esercitino un controllo di diritto o di fatto sull'ente partecipato o collegato</p>
IN CAMPO ESCO E SSE	<p>Posto che, dunque, il credito non potrà essere immediatamente monetizzato, sarà però possibile cederlo ad operatori impegnati nel settore dell'efficientamento energetico. Tra i soggetti ai quali è possibile cedere il credito la Circolare cita espressamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ le Energy Service Companies (ESCO) di cui alla Direttiva 2006/32/CE del 2006 recepita dal Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115; ◆ società di servizi energetici (SSE), accreditate presso il GSE, comprese le imprese artigiane e le loro forme consortili.
ESCO	<p>La ESCO è una "persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici, ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o parzialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti". In concreto, quindi, le ESCO sono soggetti specializzati, che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ reperiscono le risorse finanziarie richieste, ◆ eseguono la diagnosi energetica, lo studio di fattibilità e la progettazione, ◆ realizzano l'intervento, ◆ conducono, post intervento, la manutenzione e l'operatività. <p>In pratica, le ESCO offrono la diagnosi, il progetto, gli interventi di</p>

		<p>efficientamento e la gestione energetica post intervento, stipulando un particolare contratto che consente loro di retribuirsi con i risultati dell'intervento (risparmio energetico) e con gli incentivi nazionali all'efficienza energetica e alle rinnovabili. In linea di massima, finora le ESCO si sono però particolarmente specializzate nei settori dell'efficienza energetica e degli impianti di produzione di energia che danno diritto ai Certificati Bianchi e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ climatizzazione degli ambienti con recuperi di calore in edifici precedentemente climatizzati con energia non rinnovabile, ◆ impianti a biomassa per produzione di calore, pannelli solari, calore geotermico a bassa entalpia, impianti cogenerativi.
	<p>SSE</p>	<p>Le SSE sono società, comprese imprese artigiane e loro forme consortili, che alla data di avvio del progetto hanno come oggetto sociale, anche non esclusivo, l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi volti all'efficientamento energetico. Non è richiesto un oggetto sociale preciso, ma occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'accreditamento presso il GSE ◆ la certificazione ai sensi norma tecnica UNI CEI 11352.
<p>CESSIONARI SEMPRE LEGATI AGLI INTERVENTI REALIZZATI</p>	<p>Nella Circolare è stato chiarito che gli "altri soggetti privati" diversi dai fornitori ai quali è possibile cedere il credito sono esclusivamente quelli "collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione", sia nel caso dell'originaria cessione che per quanto riguarda l'eventuale cessione successiva. Per esempio, nel caso dei soggetti IRPEF, la Circolare, cita espressamente gli altri soggetti titolari delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi condominiali. Alla luce di queste indicazioni, dunque risultano evidentemente esclusi i semplici familiari.</p>	
<p>VALIDITA' TEMPORALE INDICAZIONI FORNITE</p>	<p>Il documento di prassi chiarisce che le nuove indicazioni hanno valore a partire dal 18 maggio, mentre sono fatti salvi i comportamenti tenuti fino a tale data dai contribuenti nel rispetto delle indicazioni fornite in precedenza.</p>	

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento

Distinti saluti

IMU E TASI: ACCONTO IN SCADENZA IL 18 GIUGNO 2018

INTRODUZIONE

Si riepilogano in questa circolare i **principali casi di versamento dell'acconto IMU e della TASI 2018**.

Il **termine di versamento dell'acconto è il 18 giugno 2018** (poiché il 16 giugno è sabato), e il calcolo si effettua **sulla base delle aliquote e detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente**, risultanti dalle delibere comunali pubblicate sul sito Internet del MEF.

Il secondo acconto andrà versato entro il 17 dicembre 2018 (in quanto il 16.12 cadrà di domenica), a saldo dell'imposta dovuta per l'anno in corso con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Si ricorda che, anche quest'anno, le regole per il calcolo dell'IMU e della TASI sono rimaste invariate rispetto allo scorso anno.

INDICE DELLE DOMANDE

1. Ai fini IMU e TASI cosa si intende per abitazione principale?
2. Ci sono casi in cui l'immobile è equiparato all'abitazione principale?
3. Sono previste specifiche esenzioni ai fini IMU?
4. Sono previste disposizioni specifiche per i terreni agricoli ai fini IMU?
5. Ai fini IMU e TASI come si calcola la base imponibile per gli immobili?
6. Come si calcola la base imponibile IMU e TASI per i fabbricati in costruzione?
7. Come si calcola la base imponibile IMU e TASI per i terreni agricoli?
8. Chi sono i soggetti passivi TASI?

DOMANDE E RISPOSTE

D.1 AI FINI IMU E TASI COSA SI INTENDE CON ABITAZIONE PRINCIPALE?

R.1 Ai fini dell'IMU (Imposta Municipale Unica) e della TASI (Tributo per i servizi indivisibili) si **considera abitazione principale** l'immobile utilizzato come dimora del possessore e del proprio nucleo familiare a condizione che vi risiedano anagraficamente. Se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito dimora abituale e residenza in **immobili diversi situati nello stesso comune**, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile. L'esenzione, invece, si applica per entrambi gli immobili se i coniugi hanno stabilito l'abitazione principale in due comuni diversi.

D.2 CI SONO CASI IN CUI L'IMMOBILE È EQUIPARATO ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE?

R.2 Sì, in alcuni casi **l'immobile è equiparato ad abitazione principale, e quindi non deve pagare l'IMU e la TASI**. Alcuni casi sono previsti dalla legge, altri possono essere disposti dal comune (e quindi vanno verificati caso per caso):

EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DAL COMUNE	<p>unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata</p>
EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse (dal 2016) quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. ◆ fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008 ◆ casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio ◆ unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale: <ul style="list-style-type: none"> ✓ in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare; ✓ dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; ✓ del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco; ✓ appartenente alla carriera prefettizia;

	<ul style="list-style-type: none">✓ per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;◆ la sola unità immobiliare:<ul style="list-style-type: none">✓ posseduta da cittadini italiani:<ul style="list-style-type: none">▪ non residenti in Italia▪ iscritti all'AIRE (Anagrafe degli italiani residenti all'estero);▪ già pensionati nei rispettivi paesi di residenza;✓ posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia;✓ a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso
--	--

D.3 SONO PREVISTE SPECIFICHE ESENZIONI AI FINI IMU?

R.3 Sì, oltre alle abitazioni principali non di lusso, sono inoltre **esenti dall'IMU**:

- ◆ gli **immobili posseduti dallo Stato**, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- ◆ fabbricati classificati o classificabili nel **gruppo catastale E** (stazioni, ponti, fari ecc..);
- ◆ **fabbricati destinati ad usi culturali** ex art. 5-bis D.p.r. 601/73 (come musei, biblioteche, archivi ...);
- ◆ **fabbricati destinati** esclusivamente all'**esercizio del culto**;
- ◆ **fabbricati di proprietà della Santa Sede**;
- ◆ **fabbricati rurali strumentali** (art. 9 comma 3-bis D.l. 557/93), necessari allo svolgimento delle attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse;
- ◆ **immobilimerce**, ossia quelli destinati dall'impresa costruttrice alla vendita. L'esenzione opera fino a che permane tale destinazione e finché tali immobili non sono locati;
- ◆ **immobili di enti non commerciali**, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività:
 - ✓ assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
 - ✓ dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana (ex art. 16 comma 1 lett. a della L. 222/85);
- ◆ **fabbricati colpiti dagli eventi sismici**:
 - ✓ del 2009 dell'Abruzzo (l'esenzione opera per i fabbricati distrutti o dichiarati inagibili, fino alla ricostruzione e agibilità);
 - ✓ del 2012 dell'Emilia, Veneto e Lombardia (l'esenzione opera fino alla definitiva ricostruzione/agibilità e comunque non oltre il 31.12.2018¹);
 - ✓ del 2016 del Centro Italia (l'esenzione opera a decorrere dalla rata scadente il 16.12.2016 e fino alla definitiva ricostruzione/agibilità, e comunque non oltre il 31.12.2020);

¹ Termine prorogato dall' art. 1, comma 772 della Finanziaria 2018.

- ✓ nell'isola di Ischia del 2017 (l'esenzione opera a decorrere dalle rate in scadenza dopo il 21.08.2017, fino alla definitiva ricostruzione/agibilità e comunque fino al 2018), art. 2 comma 5-ter DL n° 148/2017.

Sono poi **esenti IMU anche i terreni:**

- ◆ **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale**, a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, indipendentemente da ubicazione e possesso;
- ◆ **ubicati nelle isole minori** (art. 1 comma 1 lett. a-bis del D.l. 4/2015), di seguito riepilogate:
 - ✓ **ISOLE TREMITI:** San Nicola, San Domino, Capraia, Pianosa
 - ✓ **PANTELLERIA:** Pantelleria
 - ✓ **ISOLE PELAGIE:** Lampedusa, Lampione, Linosa
 - ✓ **ISOLE EGADI:** Favignana, Levanzo, Marettimo, Formica, Ustica
 - ✓ **ISOLE EOLIE:** Lipari, Vulcano, Alicudi, Filicudi, Stromboli, Panarea, Salina
 - ✓ **ISOLE SUSCITANE:** Sant'Antioco, San Pietro
 - ✓ **ISOLE DEL NORD SARDEGNA:** La Maddalena, Caprera, Santo Stefano, Spargi, Santa Maria, Budelli, Razzoli, Mortorio, Tavolara, Molara, Asinara
 - ✓ **ISOLE PARTENOPEE:** Capri, Ischia, Procida, Nisida, Vivara
 - ✓ **ISOLE PONZIANE:** Ponza, Palmarola, Zannone, Ventotene, Santo Stefano
 - ✓ **ISOLE TOSCANE:** Elba, Pianosa, Montecristo, Isola del Giglio, Giannutri, Formiche di Grosseto, Capraia, Gorgona, Secche della Meloria
 - ✓ **ISOLE DEL MARE LIGURE:** Palmaria, Tino, Tinetto
 - ✓ **ISOLA DEL LAGO D'ISEO:** Monte Isola

D.4 SONO PREVISTE DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I TERRENI AGRICOLI AI FINI IMU?

R.4 Per quanto riguarda i terreni agricoli, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto l'esenzione per quelli **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola, **indipendentemente dalla loro ubicazione.**

Con una nota del Mef del 23.05.2016, è stato chiarito che **godono dell'agevolazione anche i familiari coadiuvanti** del coltivatore diretto, che risultano:

- ◆ proprietari o comproprietari dei terreni agricoli coltivati dall'impresa agricola di cui è titolare un altro componente del nucleo familiare;
- ◆ iscritti come coltivatori diretti nel nucleo familiare del capo-azienda, negli appositi elenchi previdenziali, come previsto dall'art. 11 della L. 9/1963.

Nel caso in cui il coadiuvante possieda anche altri terreni concessi in affitto o comodato ad altri soggetti, per tali terreni non si applica l'esenzione.

Godono dell'agevolazione, altresì, **le società agricole** in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), **il coltivatore diretto e IAP**, persone fisiche, iscritti nella previdenza agricola, **che abbiano costituito una società di persone** alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso, ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.

Sono esenti Imu anche i **terreni agricoli situati in area di montagna o collina**, secondo i **criteri stabiliti con C.M. 9/1993**. Per stabilire se un terreno ricade in un'area di montagna o collina bisogna pertanto fare riferimento alla Circolare 9/1993, che suddivide i terreni secondo questi parametri:

- ◆ quelli in cui, accanto al comune, non è riportata alcuna annotazione, sono esenti completamente;
- ◆ quelli in cui, accanto al comune, è riportata l'annotazione "parzialmente delimitato", con la sigla "PD", l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale.

Riguardo a questi ultimi, occorre verificare se il terreno posseduto cada o meno nell'area delimitata soggetta ad esenzione; il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito² che occorre prendere in considerazione l'ubicazione dei terreni e verificare se questi rientrano o meno nelle porzioni di territorio delimitate secondo i principi contenuti nella circolare n°9/1993 del Ministero delle Finanze. La circolare 4/2016 DF chiarisce che tale procedura va rispettata anche qualora i comuni originari si siano fusi, anche se il nuovo comune ha una denominazione del tutto nuova.

D.5 COME SI CALCOLA LA BASE IMPONIBILE IMU E TASI PER GLI IMMOBILI?

R.5 La base imponibile per l'IMU e la TASI si calcola assumendo come valore dell'immobile la **rendita catastale** risultante all'inizio del periodo, rivalutata del 5%, e moltiplicandolo con i seguenti moltiplicatori:

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
GRUPPO A (ESCLUSO A/10)	160
CATEGORIE C/2, C/6 E C/7	
GRUPPO B	140
CATEGORIE C/3, C/4 E C/5	
CATEGORIE A/10 E D/5	80
GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65
CATEGORIA C/1	55

La **base imponibile è ridotta al 50% per:**

- ◆ **gli immobili di interesse storico artistico;**
- ◆ **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Dal 2016 è stata introdotta la **riduzione** della base imponibile Imu **del 50%** per gli **immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado**. L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse quelle "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) **che la utilizzano come abitazione principale** a condizione che:

² Con la circolare n°4 DF del 14 luglio 2016

- ◆ il contratto sia registrato;
- ◆ il comodante:
 - ✓ possieda un solo immobile in Italia, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - ✓ risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto anche la **riduzione del 25% dell'aliquota Imu** deliberata dal Comune, nel caso di **immobili locati a canone concordato**, di cui alla L. 431/98. Pertanto, se ad esempio l'aliquota ordinaria fosse del 10,6‰, e quella deliberata per i contratti a canone concordato fosse dell'8‰, l'aliquota da applicare sarebbe del 6‰.

D6 COME SI CALCOLA LA BASE IMPONIBILE IMU E TASI PER I FABBRICATI IN COSTRUZIONE?

R.6 Per i **fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione/ristrutturazione**, l'imposta si calcola sul valore dell'area edificabile, fino alla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato inizia ad essere utilizzato.

D7 COME SI CALCOLA LA BASE IMPONIBILE IMU E TASI PER I TERRENI AGRICOLI?

R.7 Per **quanto riguarda il calcolo della base imponibile per i terreni agricoli**, occorre **rivalutare il reddito dominicale del 25% e poi moltiplicarlo per 135**.

Per quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, è prevista ora l'esenzione, indipendentemente dalla loro ubicazione. Con la Legge di Stabilità 2016, infatti:

- ◆ è stata abrogata la disposizione del comma 5 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 che prevedeva il moltiplicatore di 75, anziché 135, per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- ◆ il comma 8-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011 che prevedeva riduzioni Imu diverse a seconda del valore della base imponibile, per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola.

D8 CHI SONO I SOGGETTI PASSIVI TASI?

R.8 In generale, **la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga**, a qualsiasi titolo, **le unità immobiliari imponibili**, illustrate al paragrafo precedente.

In caso di pluralità di possessori o detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria. **Ogni soggetto paga in base alla propria aliquota e alla propria**

condizione soggettiva.

Come per l'IMU, anche per la TASI, **in caso di leasing, il soggetto passivo è il locatario** (colui che riceve in locazione il bene).

Nel caso di **immobili concessi in locazione/comodato, dal 2016 occorre distinguere a seconda che si tratti di:**

- ◆ **abitazione principale non di lusso**, in tal caso il detentore non è soggetto alla TASI. **Il soggetto passivo sarà il titolare del diritto reale**, nella percentuale stabilita dal comune, o in assenza il 90%;
- ◆ altra abitazione, in questo caso l'inquilino/comodatario è titolare di un'autonoma obbligazione e verserà la TASI nella misura fissata dal Comune compresa **fra il 10% e il 30% dell'imposta**. Se il Comune non ha fissato la percentuale, l'inquilino applicherà il 10%. **Il proprietario** (o titolare di altro diritto reale) è tenuto a corrispondere la "**restante parte**" del tributo, **dal 70 al 90%**.

In caso di **immobile concesso in locazione/comodato** ci si trova di fronte a **due distinte e autonome obbligazioni**, questo comporta:

- ◆ l'**assenza di solidarietà** tra proprietario e occupante; questo significa che nel caso ad esempio di mancato pagamento da parte dell'inquilino, il proprietario non è responsabile del mancato pagamento. Ognuno infatti è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria. Il Comune quindi non può pretendere l'adempimento da una parte piuttosto che dall'altra;
- ◆ l'**impossibilità** per i predetti soggetti di "**accordarsi**" su quanto corrispondere, poiché la misura del riparto tra di essi è fissata dal Regolamento comunale.

In caso di **detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi** nel corso dell'anno, la TASI è dovuta esclusivamente dal possessore del locale a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie

PRASSI DELLA SETTIMANA

PROVVEDIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[Provvedimento 106701 del 28 Maggio 2018](#)

L'Agenzia delle Entrate ha definito le informazioni da memorizzare e trasmettere telematicamente a partire dal 1° luglio 2018 per i gestori di impianti di distribuzione stradale di benzina e gasolio a elevata automazione, in cui il rifornimento avviene esclusivamente in modalità self service prepagato.

Con l'obiettivo di semplificare gli adempimenti degli operatori, la trasmissione dei dati avviene attraverso un unico tracciato, sia per l'acquisizione dei corrispettivi delle cessioni di carburanti verso i consumatori finali, sia per la successiva digitalizzazione del registro di carico/scarico.

[Provvedimento 108954 del 30 Maggio 2018](#)

Il direttore dell'Agenzia delle entrate ha firmato il Provvedimento che definisce termini e modalità per la presentazione delle istanze con cui le imprese residenti, appartenenti a un gruppo multinazionale, potranno ottenere dall'Agenzia il riconoscimento di una variazione in diminuzione della base imponibile a fronte di una rettifica in aumento, definitiva e conforme al principio di libera concorrenza, effettuata da uno Stato estero.

COMUNICATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[Comunicato stampa del 31 Maggio 2018](#)

Pubblicato il rapporto del mercato immobiliare non residenziale realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui ha collaborato Assilea, l'Associazione Italiana Leasing.

Per il secondo anno consecutivo, nel 2017 la crescita riguarda tutti e tre i comparti: il mercato degli uffici, quello di negozi e laboratori e quello produttivo.

Lieve flessione per i contratti di leasing, che però aumentano nel primo quadrimestre 2018.

SCADENZARIO

LO SCADENZARIO DAL 01.06.2018 AL 15.06.2018

Venerdì 15 Giugno 2018	Ultimo giorno utile per la regolarizzazione dei versamenti di imposte e ritenute non effettuati o effettuati in misura insufficiente entro il 16 maggio 2018, con maggiorazione degli interessi legali e della sanzione ridotta a un decimo del minimo (ravvedimento breve)
Venerdì 15 Giugno 2018	Emissione delle fatture differite relative a beni consegnati o spediti nel mese solare precedente e risultanti da documento di trasporto o da altro documento idoneo ad identificare i soggetti tra i quali è effettuata l'operazione nonché le fatture riferite alle prestazioni di servizi individuabili attraverso idonea documentazione effettuate nel mese solare precedente
Venerdì 15 Giugno 2018	Registrazione, anche cumulativa, delle operazioni per le quali è rilasciato lo scontrino fiscale o la ricevuta fiscale, effettuate nel mese solare precedente per gli esercenti al minuto i soggetti della grande distribuzione
Venerdì 15 Giugno 2018	ASD, pro-loco e altre associazioni devono annotare, anche con un'unica registrazione, l'ammontare dei corrispettivi e di qualsiasi provento conseguito nell'esercizio di attività commerciali, con riferimento al mese precedente
