

---

# Le semplificazioni fiscali: nel mirino le questioni di interesse nel campo immobiliare e societario

---

di [Roberto Mazzanti](#)

Pubblicato il 18 Novembre 2014

un quadro sinottico delle principali norme di semplificazione fiscale messe in campo dal Governo Renzi, con particolare attenzione al mondo societario ed immobiliare

## LE DISPOSIZIONI NEL MIRINO, SETTORE PER SETTORE:

Le disposizioni di maggiore interesse nel settore immobiliare, societario e fiscale.

### Settore immobiliare

-art. 12 - questa norma abroga, da subito, la comunicazione che si presentava all'Agenzia delle Entrate, entro i primi 90 giorni dell'anno successivo, per i lavori di

**riqualificazione energetica degli edifici**, quando questi proseguivano oltre l'anno di inizio.

-art. 28 - abrogata da subito

### la responsabilità solidale

tra

**committente, appaltatore e subappaltatori**, in materia fiscale. Non sarà perciò più necessaria la certificazione di regolarità per poter erogare i pagamenti dovuti tra le parti.

-art. 33 - allineate da subito le definizioni di

**abitazione prima casa non di lusso**, tra norme Iva e norme in materia di imposta di Registro.

-art.34 - immediatamente in vigore, la norma dispone che le sanzioni in materia di mancata presenza o allegazione o citazione dell'APE (**attestato di prestazione energetica**) saranno disciplinate dal Ministero Sviluppo Economico. Viene anche previsto un incremento dei controlli in questo settore, con la collaborazione della Guardia di Finanza e dell'Agenzia Entrate. Ricordare che l'Ape entra in gioco nelle

compravendite e nelle locazioni immobiliari soggette a registrazione, seppure con diversità di adempimenti e sanzioni.

Dal 2013 il documento non va più allegato al contratto di locazione di singole unità abitative ma occorre dichiarare di averlo consegnato al conduttore. Lo stesso accade nelle donazioni immobiliari.

Ricordare che, per quanto riguarda le locazioni, la norma, richiamando quelle soggette a registrazione, obbliga anche le agenzie di intermediazione che locano a turisti a tener conto di queste disposizioni, ogni volta che il contratto supera la durata prevista per essere esonerato dall'obbligo di registrazione.

Per le sanzioni, che vanno da un minimo di trecento ad un massimo di diciottomila euro, rispondono in solido le parti contraenti.

## **Settore societario**

-art.17 - immediatamente in vigore l'allineamento degli obblighi dichiarativi in caso di operazioni straordinarie, tra

### **società di persone**

(snc e sas) e società di capitali (srl, spa, sapa). Le operazioni straordinarie in questione sono:

-liquidazione

-fusione

-scissione - trasformazione.

A mio personalissimo parere, resta fuori da questa semplificazione l'ipotesi di cancellazione della società di persone, senza il passaggio per la liquidazione. Cosa impossibile per quelle di capitali, questa ipotesi è invece abbastanza frequente per le società di persone. E comporta un differente timing per l'invio della dichiarazione dei redditi, che di fatto è quello ordinario.

Lo stesso vale anche per le particolarissime ipotesi della s.a.s. che resta priva di una categoria di soci per oltre sei mesi, art.2323, o della s.n.c. che resta con un solo socio, detto superstite, in presenza di attività proseguita dallo stesso, senza interruzione, art.2272 Codice Civile.

-art.18 - già in vigore per il 2014, la nuova disciplina penalizzante per le

**società in perdita sistemica o sistematica.** Novità che allarga ai cinque periodi precedenti lo spettro di osservazione. La disposizione si applica perciò se nei 5 periodi d'imposta precedenti vi siano state sempre perdite fiscali o in 1 esercizio un reddito inferiore al minimo e negli altri 4 perdite.

-art.28 - con l'entrata in vigore di questo decreto,

### **le società di capitali che sono cancellate**

(o lo sono state in passato, se la norma, come sembra, sarà retroattiva) dal Registro delle Imprese della cciaa,

**subiranno l'inefficacia della loro estinzione**, ai fini fiscali, per i successivi cinque esercizi, partendo da quello di competenza dell'atto di cancellazione. Per esempio, se ci cancelliamo dalla camera di commercio con atto

20 dicembre 2014, l'estinzione avrà effetto con lo scadere del

2019, che è

il 4\* anno successivo a quello in cui viene presentata la dichiarazione per il 2014 (Unico 2015).

Inoltre, viene

**riscritto l'art.36 del dpr 602/73 (riscossione) invertendo l'onere della prova.** Se prima era il Fisco a dover provare di essere stato colpevolmente ignorato dal

**Liquidatore della società**, oggi è quest'ultimo a dover provare di non aver potuto fare diversamente.

Far caso al passaggio "se non provano di ....".

Tutto questo non ha molto senso, se si tiene conto della giurisprudenza degli ultimi mesi, che ha stabilito la successione dei rapporti nel solco dell'art.2495 del Codice Civile.

A meno che non si pensi esclusivamente a rendere valide le ispezioni e gli accessi in sede, eseguiti dopo la cancellazione, da parte degli enti accertatori. Ma anche in questo caso è difficile comprendere il senso della legge, se si considera che la giurisprudenza non ha mai ritenuto nulli gli accertamenti effettuati su società chiuse, ma solo la loro notifica alle stesse.....

### **Settore fiscale**

-articoli da 1 a 6

*dichiarazione precompilata*

Entro

il 15 Aprile

del 2015 parte l'operazione

*precompilata,*

che possiede alcune caratteristiche molto discutibili:

1. riguarda solo i possessori di redditi di lavoro dipendente e assimilati
2. Il modello precompilato viene reso disponibile

*telematicamente*

al contribuente o al suo sostituto o al suo caf (in entrambi gli ultimi due casi, tramite delega, ovviamente). In questa prima fase sono esclusi i professionisti semplici intermediari ma non Caf

3. Il contribuente accetta la dichiarazione precompilata: nessun controllo verrà mai effettuato sulla stessa, da parte delle Entrate.
4. Il contribuente non accetta la precompilata e la modifica inviandola tramite un soggetto terzo: il controllo non verrà comunque effettuato sul contribuente ma sul terzo, che subirà anche l'eventuale recupero delle imposte, se si dimostrerà che la modifica era errata
5. Il contribuente non accetta la precompilata e la modifica inviandola direttamente all'Agenzia, senza intermediario alcuno: a chi fanno gli eventuali accertamenti? Allo stato attuale della norma, se non esiste un terzo soggetto, non se ne possono fare.....
6. Visto di conformità infedele = sanzione pari a imposta, sanzioni e interessi che sarebbero stati richiesti al contribuente.

-art.10 -

spese di vitto e alloggio per i professionisti, se acquistate direttamente dal committente, non saranno compensi in natura per il professionista. Quindi non saranno nemmeno costi deducibili dal committente. La novità entra in vigore dal 2015.

-art.13

#### **- rimborsi Iva**

Entrerà in vigore subito ma sarà praticabile solo a seguito di appositi decreti del Mef.

1. I rimborsi annuali, di norma, saranno eseguiti entro 90 giorni dalla presentazione della dichiarazione
2. Per quelli relativi a periodi inferiori all'anno, vi si avrà diritto solo se l'importo di acquisti e importazioni di beni ammortizzabili sarà superiore ai due terzi di quello complessivo degli acquisti e delle importazioni imponibili
3. Per i crediti Iva superiori a 15 mila euro, non sarà più necessaria la garanzia a favore dello Stato ma solo il visto di conformità o le attestazioni equivalenti
4. Ci saranno alcune eccezioni ai principi di cui sopra (vedere i dettagli della norma)

-art.16 -

### **opzioni**

Quella per la

*trasparenza fiscale*

potrà essere effettuata con il modello Unico presentato nel

periodo di imposta da cui si intende esercitare l'opzione stessa. Esempio: unico 2015 = opzione dal 2015.

Idem come sopra per quella relativa alla determinazione del reddito forfetario per navi e armatori e per quella relativa all'Irap calcolata con il metodo riservato alle società di capitali.

-art. 20 -

### **dichiarazioni di intento**

Sarà l'esportatore ad inviare telematicamente all'Agenzia Entrate la dichiarazione, girandola poi al prestatore o fornitore, insieme alla ricevuta telematica.

Quindi, niente più invio della dichiarazione di intento a carico di chi fornisce servizi o beni agli esportatori, a partire dal prossimo Gennaio (sperabilmente).

-art.21 - **black list**

dal prossimo Gennaio, la dichiarazione delle operazioni con i Paesi

### **Black**

### **List**

diventa annuale e si effettua solo se nel complesso si sono accumulate nell'anno operazioni per un

---

importo superiore a 10 mila euro (come somma delle stesse).

La norma dovrebbe riguardare già le dichiarazioni che naturalmente dovrebbero essere inviate in Gennaio, inerenti agli ultimi periodi 2014.

-art. 22 -

### **Vies**

Non sarà più necessario attendere trenta giorni per essere inseriti nel Vies, perchè con l'entrata in vigore del decreto l'iscrizione sarà immediata. D'altra parte, se per 4 trimestri consecutivi non si presentano elenchi riepilogativi di operazioni intracomunitarie, si verrà cancellati dal Vies.

Inquietante, se confermata, la

*cessazione della partita Iva*

per chi, chiedendo l'iscrizione al Vies, presenti una comunicazione con dati inesatti o incompleti. Solo in Italia si può concepire un provvedimento del genere.....

-art. 25 - sanzioni

### **Intrastat.**

Le sanzioni si applicheranno una sola volta per elenco a prescindere dal numero di operazioni denunciate in modo errato al suo interno.

-art.27

**- agenti che si avvalgono di collaboratori**, la dichiarazione per godere della ritenuta ridotta varrà fino a revoca. Attendiamo apposito decreto ministeriale per l'attuazione della norma.

18 novembre 2014

Roberto Mazzanti