



FAR.MED.

00144 Roma - Via Benedetto Croce, 66/68
Tel. 06.5410545 - 06.5414218 r.a. - Fax 06.5943608 - 06.5412006
Partita IVA 01814951008
Codice Fiscale Registro Imprese Roma N.07580080583
R.E.A. n.617207 - Capitale Sociale i.v. Euro 51.480,00

*A tutti i gli aderenti alla
Far.Med.
S.r.l.Loro sede*

Circolare n. 11 del 10/11/2017

Proroga contratti di Locazione - Cedolare Secca

I locatori che hanno concluso contratti di locazione a canone libero quattro anni fa (4+4) oppure canone concordato (3+2) e che hanno già esercitato l'opzione per la cedolare nel corso del primo periodo quadriennale o triennale, se desiderano mantenere il regime della tassazione dell'imposta sostitutiva, hanno l'obbligo di esercitare il rinnovo per l'opzione della cedolare secca anche se è vigente il rinnovo automatico previsto ex lege.

Ad esempio se un contratto di durata 4+4 ha la prima scadenza (primi quattro anni) a fine Agosto 2017 (contratto con decorrenza 1° Settembre 2013) è necessario presentare il modello RLI per la proroga del contratto di locazione entro il 30 Settembre 2017. Così facendo si garantisce che l'opzione continui a essere efficace per i successivi quattro anni, salvo revoche.

L'articolo 7-quater del Decreto fiscale 193/2016, al comma 24, prevede che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto stesso, qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.

In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, si applicano queste sanzioni:

- 50 euro, nel caso in cui il ritardo non sia superiore a 30 giorni dalla scadenza dell'adempimento;
- 100 euro se il ritardo nella comunicazione è superiore a 30 giorni.

Per consentire il versamento tramite il modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" delle suddette sanzioni è stato istituito il seguente codice tributo:

"1511" denominato "LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Sanzione per mancata comunicazione di proroga o risoluzione del contratto soggetto a cedolare secca".

Apertura dei termini di rottamazione delle cartelle esattoriali

Il Consiglio dei Ministri ha approvato il decreto legge che accompagnerà la Legge di Bilancio 2018. Tra le misure principali si segnala la seguente:

La misura, conosciuta come 'rottamazione delle cartelle', amplia la possibilità per i contribuenti che non hanno completato gli adempimenti della definizione agevolata introdotta con il DL 193/2016, di mettersi in regola e accedere alle agevolazioni previste per il pagamento del debito tributario o contributivo affidato all'agente della riscossione (si versano le cifre del tributo e gli interessi legali senza sanzioni ed interessi di mora).



FAR.MED.

00144 Roma - Via Benedetto Croce, 66/68
Tel. 06.5410545 - 06.5414218 r.a. - Fax 06.5943608 - 06.5412006
Partita IVA 01814951008
Codice Fiscale Registro Imprese Roma N.07580080583
R.E.A. n.617207 - Capitale Sociale i.v. Euro 51.480,00

In particolare:

- viene consentito al debitore di effettuare entro il 30 novembre 2017 il pagamento delle rate della definizione agevolata dei carichi scadute a luglio e a settembre 2017. In questo modo i contribuenti che per errori, disguidi o mancanza di liquidità non avevano potuto effettuare i versamenti vengono riammessi alla 'rottamazione' senza ulteriore addebito;
- viene data la possibilità di accedere alla definizione agevolata dei carichi ai debitori che in precedenza si erano visti respingere le istanze perché non in regola con il pagamento delle rate, in scadenza al 31/12/2016, dei piani di dilazione in essere al 24 ottobre 2016. Tale facoltà può essere esercitata presentando istanza all'agente della riscossione entro il 31 dicembre 2017. I contribuenti interessati dovranno versare entro il 31 maggio 2018 le rate non corrisposte dei piani di dilazione. In caso di mancato versamento l'istanza è improcedibile;
- si amplia il raggio d'azione della definizione agevolata che potrà essere applicata anche ai carichi affidati all'agente della riscossione dal primo gennaio al 30 settembre 2017 (la precedente 'rottamazione' comprendeva i carichi fino al 31 dicembre 2016). Il contribuente dovrà presentare domanda entro il 15 maggio 2018 e il pagamento delle somme dovute dovrà essere effettuato in un numero massimo di cinque rate di pari importo nei mesi di luglio, settembre, ottobre e novembre 2018 e febbraio 2019.

Split Payment - Nuove modifiche

L'articolo 3 del DL 148/2017 prevede novità dal 1° gennaio 2018 per quanto riguarda il meccanismo della scissione dei pagamenti dell'Iva sull'acquisto di beni e servizi, cosiddetto Split Payment. Tale meccanismo viene ulteriormente esteso in quanto dal prossimo anno vi rientreranno:

- enti pubblici economici nazionali, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona
- fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70%
- società controllate direttamente dalla presidenza del Consiglio dei ministri e dai ministeri
- società controllate direttamente o indirettamente da amministrazioni pubbliche o da enti e società assoggettate allo split payment
- società partecipate, per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70%, da amministrazioni pubbliche o da enti e società assoggettate allo split payment
- società quotate inserite nell'indice Ftse Mib della Borsa italiana identificate agli effetti dell'Iva.

Bozza Legge di Bilancio 2018

Il Consiglio dei Ministri ha approvato lunedì 16 ottobre la prima bozza della Legge di Bilancio 2018. Le principali novità riguardano:

- Superammortamento

E' stato confermato per il 2018 il superammortamento per gli acquisti di beni strumentali nuovi, con la



FAR.MED.

00144 Roma - Via Benedetto Croce, 66/68
Tel. 06.5410545 - 06.5414218 r.a. - Fax 06.5943608 - 06.5412006
Partita IVA 01814951008
Codice Fiscale Registro Imprese Roma N.07580080583
R.E.A. n.617207 - Capitale Sociale i.v. Euro 51.480,00

diminuzione dal 140 al 130%. Restano esclusi i veicoli.

- Iperammortamento

E' stato prorogato anche per l'anno 2018 l'iperammortamento al 250%.

- Rinvio IRI

Il governo, per esigenze di gettito, ha rinviato l'applicazione dell'IRI al 2018. Pertanto l'opzione per aderire a tale regime viene posticipata al mese di Giugno 2019

- Riapertura termini rivalutazione partecipazioni societarie e terreni

La legge di Bilancio 2018 ha riaperto nuovamente i termini per la rivalutazione del valore dei terreni e delle partecipazioni posseduti alla data del 1° gennaio 2018. Per perfezionare la rivalutazione occorre:

-redigere entro il 30.06.2018 una perizia di stima giurata dei beni che si intendono rivalutare;

-versare l'imposta sostitutiva entro il 30.06.2018 sull'intero valore risultante dalla perizia, oppure con pagamento in tre rate annuali di pari importo di cui la prima sempre entro il 30 giugno 2018.

L'aliquota è sempre all'8% come per la rivalutazione dell'anno scorso, confermata anche per le partecipazioni non qualificate.

- Prorogate per il 2018 anche le agevolazioni fiscali sulla Casa:

- Ecobonus (65%) per interventi di risparmio energetico,
- Bonus ristrutturazione (50%) per interventi di manutenzione, ristrutturazione e recupero di edifici esistenti
- Bonus Mobili (50%) per acquisto di mobili, arredi e elettrodomestici
- Sisma bonus (70%-80%) per interventi antisismici su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità.

- Detrazione del 36% (Bonus Verde) per interventi di sistemazione e piantumazione in giardini, terrazzi, balconi e cortili.

- Detrazione del 19% del costo della Assicurazione stipulata per qualunque evento calamitoso relativo ad unità immobiliari ad uso abitativo

- Tassazione Utili e plusvalenze derivanti da partecipazioni qualificate percepiti da persone fisiche:

Dal 1 gennaio 2018 gli utili, maturati da tale esercizio, se distribuiti ai soci scontreranno un'imposta sostitutiva definitiva del 26% (come succede già ora per le partecipazioni non qualificate). Per quelli maturati fino alla data del 31/12/2017 resterà in vigore la vecchia normativa se deliberatane la



FAR.MED.

00144 Roma - Via Benedetto Croce, 66/68
Tel. 06.5410545 - 06.5414218 r.a. - Fax 06.5943608 - 06.5412006
Partita IVA 01814951008
Codice Fiscale Registro Imprese Roma N.07580080583
R.E.A. n.617207 - Capitale Sociale i.v. Euro 51.480,00

distribuzione fra il 1/1/2018 e il 31/12/2022. Per le plusvalenze si applicherà la nuova tassazione a partire da quelle realizzate dal 1 gennaio 2019

Far.Med. S.r.l.