

A tutti i clienti
in indirizzo

Circolare n. 45/2018

Circolare per il Cliente 3 dicembre 2018

Versione Completa

IN BREVE

- Nuovi esoneri dall'obbligo di fatturazione elettronica
- Fattura elettronica: Iva non detraibile senza la trasmissione allo Sdl
- Nuovi limiti per l'accesso al regime forfettario (Flat Tax)
- Scade il 17 dicembre il versamento della seconda rata Imu e Tasi
- Pubblicate le prime bozze degli Indici sintetici di affidabilità 2019
- Al via le segnalazioni per l'omesso invio delle comunicazioni delle Liquidazioni Periodiche IVA
- Applicazione della cedolare secca anche per gli immobili a uso commerciale
- Precisazioni sul regime IVA dei servizi per produrre energia
- Soggetto a tassazione il box auto venduto separatamente all'abitazione principale prima di cinque anni
- In Gazzetta il "decreto per Genova" convertito
- Richiesta rimborso del canone Tv non dovuto in bolletta: come procedere

APPROFONDIMENTI

- Le novità del regime forfettario (Flat Tax)
- Il versamento della seconda rata Imu e Tasi

PRINCIPALI SCADENZE

IN BREVE

IVA, ADEMPIMENTI**Nuovi esoneri dall'obbligo di fatturazione elettronica**

Nell'iter di conversione in legge del Decreto Fiscale n. 119/2018 è prevista un'estensione dei soggetti esonerati dall'emissione della fattura elettronica.

Non saranno obbligati all'emissione della fattura elettronica tutti coloro che trasmettono i dati al sistema della tessera sanitaria, limitatamente ai soli dati trasmessi, e le associazioni sportive dilettantistiche.

La proposta, al momento approvata dal Senato, dovrà ovviamente trovare conferma nei successivi passaggi parlamentari. L'esonero dovrebbe comunque riguardare solo l'anno 2019.

Ricordiamo nella seguente tabella i **soggetti obbligati alla trasmissione dei dati al sistema TS**:

• Farmacie
• Aziende ospedaliere locali (ASL) • Aziende ospedaliere • Istituti di ricovero e cura a carattere scientifico • Policlinici universitari • Presidi di specialistica ambulatoriale
• Strutture e presidi per l'erogazione di servizi sanitari e assistenza protesica e integrativa
• Medici chirurghi e odontoiatri
• Strutture autorizzate all'erogazione di servizi sanitari
• Parafarmacie
• Psicologi
• Tipologie di paramedici: infermieri, ostetrici, tecnici sanitari di radiologia, ottici
• Veterinari

L'esonero dall'obbligo di emissione della fattura elettronica dovrebbe riguardare anche le **associazioni sportive senza scopo di lucro**, affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva, che svolgono attività sportive dilettantistiche e che usufruiscono del regime previsto dalla legge n. 398/1991, a condizione che nel periodo d'imposta precedente abbiano conseguito dall'esercizio di attività commerciali **proventi per un importo non superiore a 65.000 euro**.

IVA, ADEMPIMENTI

Fattura elettronica: Iva non detraibile senza la trasmissione allo SdI

Agenzia delle Entrate, Faq sulla fatturazione elettronica

Con alcune Faq pubblicate sul proprio sito, l'Agenzia delle Entrate ha fornito una serie di importanti chiarimenti in materia di fatturazione elettronica, rispondendo ai dubbi più frequenti: gestione delle deleghe e istituzione del relativo registro, emissione e conservazione delle fatture, fattura differita e fuori campo Iva, fattura con partita Iva inesistente o cessata, modelli Intra, ed altri ancora.

Con riferimento alla detraibilità l'Iva, in particolare, l'Agenzia ha precisato che qualora il fornitore non emetta la fattura elettronica, trasmettendola al SdI (Sistema di Interscambio), la fattura non si considera fiscalmente emessa, con la conseguenza che il cessionario/committente non potrà detrarre l'Iva.

Quest'ultimo sarà pertanto tenuto a chiedere al fornitore l'emissione della fattura elettronica attraverso il SdI e, se non la riceve, è obbligato ad emettere autofattura ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471.

MANOVRA 2019, REGIMI AGEVOLATI

Nuovi limiti per l'accesso al regime forfettario (Flat Tax)

L'attuale bozza della legge di Bilancio prevede importanti modifiche del regime forfettario previsto dalla legge n. 190/2014.

Le novità riguardano:

- sia i contribuenti che non aderiscono attualmente al regime, ma che potrebbero beneficiarne dal prossimo 1° gennaio 2019;
- sia quelli che ne stanno beneficiando ma che potrebbero risulterne "espulsi" dal prossimo 1° gennaio 2019.

In primo luogo, verrà **innalzato il limite massimo di ricavi o compensi per usufruire del regime, che diventerà pari a 65.000 euro** per tutte le tipologie di attività (a prescindere, quindi, dal codice ATECO dell'attività esercitata). Nel primo anno questo limite è ragguagliato al numero di giorni dall'inizio dell'attività alla fine dell'anno.

Vedi l'Approfondimento

TRIBUTI LOCALI

Scade il 17 dicembre il versamento della seconda rata Imu e Tasi

Il prossimo 17 dicembre (la scadenza originaria sarebbe il 16, ma cade di domenica) è prevista la scadenza del saldo Imu per il 2018, il cui presupposto è il possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale di un immobile in Italia.

L'Imu deve essere versata in due rate:

- la prima in **acconto il 16 giugno**,

- la seconda a **saldo entro, in questo caso, il 17 dicembre.**

Per il versamento dell'acconto non è più prevista la possibilità per il Comune di modificare le aliquote, in quanto si applicano quelle previste per i dodici mesi dell'anno precedente. Il Comune ha poi la possibilità di variare le aliquote e le detrazioni entro il 28 ottobre di ciascun anno d'imposta con apposita delibera pubblicata sul sito del MEF.

Vedi l'Approfondimento

ACCERTAMENTO

Pubblicate le prime bozze degli Indici sintetici di affidabilità 2019

L'Agenzia Entrate ha pubblicato sul proprio sito internet le prime bozze dei modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione ed elaborazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale (Isa) per il periodo d'imposta 2018 (modello Redditi 2019), riguardanti gli esercenti attività di impresa, arti o professioni.

Le bozze al momento disponibili sono quelle:

- del quadro "F - dati contabili" per gli esercenti attività di impresa;
- del quadro "G - dati contabili" per gli esercenti attività di lavoro autonomo;
- di 33 modelli Isa afferenti le attività del commercio e delle relative istruzioni;
- di 12 modelli del settore servizi con relative istruzioni;
- di 5 modelli relativi ad attività delle manifatture con relative istruzioni;
- di 1 modello relativo agli Isa destinati alle attività professionali con relative istruzioni.

Non ancora pubblicati, invece, i modelli per i nuovi studi riconducibili al comparto agricolo, che sono:

- AA01S, coltivazioni agricole, silvicoltura e utilizzo di aree forestali;
- AA02S, produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi.

IVA, ADEMPIMENTI

Al via le segnalazioni per l'omesso invio delle comunicazioni delle Liquidazioni Periodiche IVA

Agenzia delle Entrate, Provvedimento 23 novembre 2018, n. 314644/2018

Con il Provvedimento n. 314644/2018 del 23 novembre 2018 l'Agenzia Entrate, al fine di stimolare l'assolvimento degli obblighi tributari e favorire l'emersione spontanea delle basi imponibili, ha messo a disposizione di specifici contribuenti soggetti passivi Iva le informazioni derivanti dal confronto tra i dati comunicati all'Agenzia dai contribuenti stessi e dai loro clienti soggetti passivi IVA (tramite spesometro) e quelli relativi alle Comunicazioni liquidazioni periodiche Iva.

In particolare, sono messe a disposizione le informazioni dalle quali emerge che, per il trimestre di riferimento, **risultano comunicati dati di fatture emesse ma non risulta pervenuta alcuna Comunicazione liquidazioni periodiche Iva.**

Per informare i contribuenti di dette informazioni, l'Agenzia delle Entrate trasmette una **comunicazione agli indirizzi di Posta Elettronica Certificata (Pec)** attivati dai contribuenti contenente:

- a) codice fiscale, denominazione, cognome e nome del contribuente;
- b) numero identificativo della comunicazione, anno d'imposta e trimestre di riferimento;
- c) codice atto;
- d) modalità attraverso le quali consultare ulteriori informazioni dettagliate;
- e) invito a fornire chiarimenti e idonea documentazione, anche tramite il canale di assistenza CIVIS, nel caso in cui il contribuente ravvisi inesattezze nei dati delle fatture in possesso dell'Agenzia delle Entrate o intenda comunque fornire elementi in grado di giustificare la presunta anomalia.

La stessa comunicazione sarà presente **anche all'interno del portale "Fatture e Corrispettivi"**, nella sezione "Consultazione", area "Dati rilevanti ai fini IVA".

I contribuenti possono regolarizzare gli errori o le omissioni eventualmente commessi e beneficiare della riduzione delle sanzioni previste per le violazioni rilevate avvalendosi del ravvedimento operoso (art. 13, D.Lgs. n. 472/1997).

MANOVRA 2019, LOCAZIONE

Applicazione della cedolare secca anche per gli immobili a uso commerciale

Nella bozza della legge di Bilancio 2019 è prevista l'estensione anche ai contratti di locazione relativi a immobili di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), che sono quelli utilizzabili per attività di commercio, la cosiddetta "cedolare secca", già prevista a favore del locatore di immobili ad uso abitativo dall'art. 3 D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

L'adozione del regime della cedolare secca non è automatica, ma **dipende anche da una opzione in tal senso del locatore, da comunicare all'Agenzia Entrate tramite modello RLI**; l'opzione è valida per tutte le annualità di residua durata del contratto, salvo successiva revoca.

La cedolare secca su immobili utilizzati per attività di commercio **si applicherà con l'aliquota del 21% sull'intero canone di locazione**. Non è quindi previsto l'abbattimento forfettario del 5% riservato al canone derivante da contratti non soggetti a cedolare secca ed è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali regionali e comunali dovute per esso dal locatore; non sono inoltre dovute le imposte di registro e di bollo.

L'applicazione del regime della cedolare secca per gli immobili in oggetto richiede il rispetto di determinate condizioni. Si potrà beneficiare del regime della cedolare secca **in relazione ad un contratto, stipulato nel 2019, sostitutivo di un contratto stipulato dopo il 15 ottobre 2018** tra le parti e per lo stesso immobile e interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale; la situazione si può verificare quando il conduttore ha necessità di utilizzare l'immobile oggetto di locazione prima del 2019.

IVA

Precisazioni sul regime IVA dei servizi per produrre energia

Agenzia delle Entrate, Risposta a istanza di interpello 19 novembre 2018, n. 69

L'Agenzia Entrate, con la risposta n. 69/2018, ha fornito precisazioni in merito alla qualificazione delle quote di emissione e del trattamento delle prestazioni effettuate nell'ambito dei contratti di *tolling* e di *sub-tolling*.

La questione è stata sollevata da un istante che trasforma il gas naturale in energia elettrica, grazie al servizio di "*tolling*" fornito da centrali elettriche (impianti) possedute e gestite da altre due società (*tollee*). L'attività di trasformazione è regolamentata tramite contratti di *tolling* e *sub-tolling*.

In sintesi, l'Agenzia ha chiarito che le quote di emissione sono beni immateriali, la cui compravendita è una prestazione di servizi, **da assoggettare a IVA con aliquota ordinaria (22%) e con applicazione del reverse charge**.

Al trasferimento delle quote nell'ambito degli schemi contrattuali di *tolling* e *sub-tolling* si applica la disciplina IVA prevista per le operazioni permutative.

IRPEF

Soggetto a tassazione il box auto venduto separatamente all'abitazione principale prima di cinque anni

Agenzia delle Entrate, Risposta ad istanza di interpello 22 novembre 2018, n. 83

L'Agenzia delle Entrate – in risposta alla richiesta di un contribuente possessore di un box auto acquistato nel 2015 e destinato a pertinenza dell'abitazione principale acquistata nel 2011 usufruendo delle agevolazioni fiscali per la prima casa, intenzionato a vendere il box auto - ha chiarito se la plusvalenza realizzata mediante tale vendita dovesse essere assoggettata a tassazione.

Con la Risposta n. 83/2018 l'Agenzia Entrate ha precisato che, nel caso prospettato, la plusvalenza derivante dalla cessione infra-quinquennale del box auto, separatamente dall'abitazione principale, costituisce reddito diverso (ex art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR) e, quindi, è soggetto ad IRPEF.

Per completezza, precisano ancora le Entrate, è possibile optare per un sistema alternativo di tassazione che prevede la richiesta ad un notaio, all'atto della cessione, di applicare un'imposta sostitutiva del 20%.

AGEVOLAZIONI

In Gazzetta il “decreto per Genova” convertito

Legge 16 novembre 2018, n. 130, di conversione in legge del D.L. 28 settembre 2018, n. 109

In data 19 novembre è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.L. n. 109 del 28 settembre 2018, convertito in legge n. 130/2018, contenente le prime misure a favore della popolazione di Genova colpita dal crollo del ponte “Morandi” lo scorso 14 agosto.

In particolare si prevede quanto segue:

- a decorrere **dall'anno d'imposta 2018 e fino al 31 dicembre 2020**, sono **irrilevanti ai fini fiscali i redditi dei fabbricati** oggetto di ordinanze sindacali di sgombero adottate a seguito dell'evento. L'agevolazione si applica ai fini Irpef, Ires, Imu e Tasi (a decorrere dalla prima rata in scadenza successiva all'evento e fino al 31 dicembre 2020);

- per i privati, proprietari o titolari di diritti di godimento o residenti o domiciliati o che hanno sede o unità locali in immobili che abbiano subito danni conseguenti all'evento (verificati con perizia asseverata) **i contributi, gli indennizzi e i risarcimenti non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini Irpef, Ires e ed Irap;**
- per i soggetti che svolgono attività economica, le agevolazioni di cui al numero precedente sono concesse secondo le regole del “de minimis”;
- le persone fisiche proprietarie o titolari di diritti di godimento sugli immobili di cui sopra, oppure negli stessi residenti o domiciliate, nonché le persone fisiche o giuridiche che hanno sede legale o operativa negli stessi immobili, sono **esentate dal pagamento dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro per le istanze, i contratti e i documenti presentati alla P.A. fino al 31 dicembre 2020** in conseguenza dell'evento;
- a partire dal 14 agosto 2018, gli **immobili demoliti o dichiarati inagibili a seguito dell'evento non sono soggetti alle imposte di successione, di bollo ed ipotecarie e catastali, né alle tasse ipotecarie;**
- dal 14 agosto 2018 al 31 dicembre 2019 sono **sospesi i termini per la notifica delle cartelle di pagamento, per la riscossione delle somme risultanti dagli accertamenti esecutivi e per le attività esecutive** da parte degli agenti della riscossione, **nonché i termini di prescrizione e decadenza relativi all'attività degli enti creditori;**
- alle imprese e ai liberi professionisti aventi sede operativa nella zona delimitata con le ordinanze del Sindaco di Genova e con provvedimento ricognitivo del Commissario straordinario, che nel periodo dal 14 agosto 2018 alla data di entrata in vigore del presente decreto (29 settembre 2018) hanno subito una riduzione del fatturato al valore mediano del corrispondente periodo del triennio 2015-2017, **è riconosciuta (a domanda) una somma fino al 100% di tale calo, nel limite massimo di 200mila euro.** A tal fine è sufficiente una dichiarazione dell'interessato, accompagnata dall'estratto autentico delle scritture contabili relative ai periodi di riferimento;
- viene **istituita una zona franca urbana**, il cui ambito territoriale sarà definito con apposito provvedimento del Commissario delegato, sentiti la Regione Liguria e il Comune di Genova. In tale area saranno riconosciute le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 del decreto-legge in esame;
- in sede di conversione sono state introdotte misure di sostegno al reddito dei lavoratori.

TRIBUTI SPECIALI

Richiesta rimborso del canone Tv non dovuto in bolletta: come procedere

L'Agenzia Entrate ha ricordato, a coloro che avessero pagato il canone tv non dovuto in bolletta, che è possibile **chiedere il rimborso direttamente online** con apposito modello (se in possesso delle credenziali Fisconline) **o, in alternativa, spedendo la richiesta tramite raccomandata a/r.**

Il modello "Richiesta di rimborso del canone di abbonamento alla televisione per uso privato pagato mediante addebito nelle fatture per energia elettrica", deve essere presentato esclusivamente dai titolari di utenza di fornitura di energia elettrica, o relativi eredi. In caso non sia possibile la trasmissione telematica, il modello può essere presentato a mezzo del servizio postale con raccomandata al seguente indirizzo:

Agenzia delle entrate, Ufficio di Torino 1, S.A.T. - Sportello abbonamenti TV - Casella Postale 22 - 10121 Torino.

Deve essere unita copia di un documento di riconoscimento.

Nell'istanza di rimborso **deve essere indicato anche il motivo della richiesta**, scegliendo una delle seguenti causali:

- il richiedente o un altro componente della sua famiglia anagrafica è in possesso dei requisiti di esenzione relativi ai cittadini che hanno compiuto il 75° anno di età con reddito complessivo familiare non superiore 6.713,98 euro ed è stata presentata l'apposita dichiarazione sostitutiva. Per l'esenzione relativa all'anno 2018 il reddito complessivo familiare dell'anno precedente (2017) deve essere non superiore a 8.000 (codice 1);
- il richiedente o un altro componente della sua famiglia anagrafica è esente per effetto di convenzioni internazionali (ad esempio, diplomatici e militari stranieri) ed è stata presentata l'apposita dichiarazione sostitutiva (codice 2);
- il richiedente ha pagato il canone mediante addebito sulle fatture per energia elettrica, e lui stesso o un altro componente della sua famiglia anagrafica ha pagato anche con altre modalità, ad esempio mediante addebito sulla pensione (codice 3);
- il richiedente ha pagato il canone mediante addebito sulle fatture per energia elettrica e lo stesso è stato pagato anche mediante addebito sulle fatture relative ad un'utenza elettrica intestata ad un altro componente della stessa famiglia anagrafica (codice 4);
- il richiedente ha presentato la dichiarazione sostitutiva di non detenzione di apparecchi televisivi da parte propria e dei componenti della sua famiglia anagrafica (codice 5).

È possibile indicare anche una motivazione diversa dalle precedenti, indicando il codice 6 e riassumendo sinteticamente il motivo della richiesta nell'apposito spazio del modello.

APPROFONDIMENTI

MANOVRA 2019, REGIMI AGEVOLATI

Le novità del regime forfettario (Flat Tax)

L'attuale bozza della legge di Bilancio prevede importanti modifiche del regime forfettario previsto dalla legge n. 190/2014.

Le novità riguardano:

- sia i contribuenti che non aderiscono attualmente al regime, ma che potrebbero beneficiarne dal prossimo 1° gennaio 2019;
- sia quelli che ne stanno beneficiando ma che potrebbero risulterne “espulsi” dal prossimo 1° gennaio 2019.

In primo luogo, verrà **innalzato il limite massimo di ricavi o compensi per usufruire del regime, che diventerà pari a 65.000 euro** per tutte le tipologie di attività (a prescindere, quindi, dal codice ATECO dell'attività esercitata). Nel primo anno questo limite è ragguagliato al numero di giorni dall'inizio dell'attività alla fine dell'anno.

Inoltre **verranno rimossi i limiti del valore dei beni strumentali posseduti** (attualmente fissato a 20.000 euro), delle spese del lavoro dipendente (limite pari a 5.000 euro) e dell'ammontare del reddito da lavoro dipendente o assimilato (attualmente pari a 30.000 euro).

Cause di esclusione

Un importante cambiamento riguarderà le cause di esclusione dal regime: dal 2019 resteranno esclusi dal regime non solo coloro che partecipano a società di persone, associazioni professionali od imprese familiari di cui all'art. 5 del TUIR, ma anche **chi partecipa a società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, a prescindere che si adotti o meno il regime di trasparenza fiscale di cui all'art. 117 TUIR.**

Inoltre verranno esclusi i **soggetti che avranno percepito redditi di lavoro dipendente o assimilato e che svolgeranno attività di impresa o di lavoro autonomo prevalentemente nei confronti anche di uno degli ex datori di lavoro dei due anni precedenti** (o altro soggetto agli stessi direttamente o indirettamente riconducibile).

Restano infine confermate le ulteriori cause di esclusione:

- persone fisiche che si avvalgono di regimi speciali ai fini IVA o di altri regimi forfettari di determinazione del reddito e dunque: agricoltura e attività connesse e pesca, vendita sali e tabacchi, commercio dei fiammiferi, editoria, gestione di servizi di telefonia pubblica, rivendita di documenti di trasporto pubblico e di sosta, intrattenimenti, giochi e altre attività di cui alla tariffa allegata al D.P.R. n. 640/1972, agenzie di viaggi e turismo, agriturismo, vendite a domicilio, rivendita di beni usati, di oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione, agenzie di vendite all'asta di oggetti d'arte, antiquariato o da collezione;

- soggetti non residenti. È prevista un'eccezione per quelli residenti in uno degli Stati membri dell'UE o in uno Stato aderente all'Accordo sullo Spazio economico europeo che assicuri un adeguato scambio di informazioni. In tal caso, però, il soggetto deve produrre nel territorio italiano almeno il 75% del reddito complessivamente prodotto;
- soggetti che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato, di terreni edificabili o di mezzi di trasporto nuovi

Tassazione

I contribuenti forfettari pagano **un'imposta sostitutiva dell'IRPEF (15%) su un imponibile determinato applicando al fatturato una percentuale di redditività** predeterminata in base al codice ATECO dell'attività esercitata.

L'aliquota si riduce al 5 % in caso di nuova attività, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il contribuente non abbia esercitato, nei tre anni precedenti l'inizio dell'attività, attività artistica, professionale ovvero d'impresa, anche in forma associata o familiare;
- b) l'attività da esercitare non costituisca, in nessun modo, mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo, escluso il caso in cui l'attività precedentemente svolta consista nel periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o professioni;
- c) qualora venga proseguita un'attività svolta in precedenza da altro soggetto, l'ammontare dei relativi ricavi e compensi (realizzati nel periodo d'imposta precedente quello di riconoscimento del beneficio), sia inferiore al limite previsto per il regime forfetario.

Le novità di cui abbiamo scritto sono contenute nella bozza di legge di Bilancio che potrebbe subire modifiche prima della sua approvazione (prevista per gli ultimi giorni del 2018).

TRIBUTI LOCALI

Il versamento della seconda rata Imu e Tasi

Il prossimo 17 dicembre (la scadenza originaria sarebbe il 16, ma cade di domenica) è prevista la scadenza del saldo Imu per il 2018, il cui presupposto è il possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale di un immobile in Italia.

L'Imu deve essere versata in due rate:

- la prima in **acconto il 16 giugno**,
- la seconda a **saldo entro, in questo caso, il 17 dicembre**.

Per il versamento dell'acconto non è più prevista la possibilità per il Comune di modificare le aliquote, in quanto si applicano quelle previste per i dodici mesi dell'anno precedente. Il Comune ha poi la possibilità di variare le aliquote e le detrazioni entro il 28 ottobre di ciascun anno d'imposta con apposita delibera pubblicata sul sito del MEF.

A tali regole fanno eccezione gli **enti non commerciali** che versano l'IMU in tre rate:

- le prime due **il 16 giugno e il 16 dicembre** per il 50% ciascuna di quanto dovuto l'anno precedente,
- la terza **entro il 16 dicembre** dell'anno successivo a conguaglio, applicando le aliquote stabilite per l'anno d'imposizione.

Non tutti gli immobili devono scontare l'imposta, infatti **le abitazioni principali non di lusso sono esenti Imu**. L'abitazione principale è l'immobile utilizzato come abitazione principale dal possessore e dal suo nucleo familiare se vi risiedono anagraficamente. Qualora i componenti del nucleo familiare hanno la dimora abituale e la residenza in immobili diversi ma nello stesso comune, le agevolazioni sono su un solo immobile; l'esenzione, invece opera per entrambi gli immobili se sono in due comuni diversi.

Le abitazioni principali non di lusso sono quelle le cui categorie catastali non sono A/1, A/8 e A/9; le relative pertinenze (C/6, C/7 e C/2) godono delle medesime agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una pertinenza per categoria. Le abitazioni di lusso, sono invece quelle che rientrano nelle categorie A/1, A/8 e A/9; ad esse si applica l'Imu ed una detrazione di 200 euro, che può aumentare a discrezione del Comune anche fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Se un'unità immobiliare non di lusso è concessa in comodato ad un parente in linea retta che la adibisce ad abitazione principale, vi è la riduzione della base imponibile del 50%; il contratto di comodato deve essere registrato e ulteriore condizione per cui operi la riduzione è il possesso da parte del comodante di un solo immobile in Italia e la residenza anagrafica nello stesso Comune dove è concesso il comodato.

La base imponibile si calcola rivalutando del 5% la rendita catastale e moltiplicandola per determinati moltiplicatori prestabiliti in base alla categoria catastale.

La base imponibile viene ridotta del 50% per gli immobili di interesse storico-artistico e per i fabbricati per cui vi è dichiarazione di inagibilità o inabitati e di fatto non utilizzati.

L'aliquota Imu viene poi ridotta del 25% per gli immobili locati a canone concordato.

La base imponibile dei terreni agricoli viene calcolata rivalutando del 25% il terreno domenicale e moltiplicandolo per 135; i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali sono esenti dal pagamento dell'imposta.

Si ricorda infine che **il 17 dicembre scade altresì il termine di pagamento per il saldo della Tasi**; le modalità di calcolo della base imponibile e di versamento sono le medesime.

Un'eccezione rispetto al calcolo Imu è rinvenibile nel caso in cui un immobile sia concesso in locazione o comodato in quanto si individuano due obbligazioni distinte: una in capo all'inquilino/comodatario, che è tenuto a versare in base alla percentuale stabilita dal comune e una in capo al proprietario, per la parte rimanente. Se per l'inquilino/locatario si tratta di abitazione principale invece non sarà tenuto al pagamento dell'imposta, a meno che non sia un immobile di lusso.

Si ricorda che dal 2016 sono escluse dal pagamento dell'imposta le abitazioni principali, ad eccezione di quelle di lusso. I terreni agricoli non sono soggetti alla TASI.

PRINCIPALI SCADENZE

Data scadenza	Ambito	Attività	Soggetti obbligati	Modalità
Venerdì 7 dicembre 2018	Rottamazione cartelle	Termine ultimo per il versamento delle rate omesse in scadenza il 31 luglio 2018, 1° ottobre 2018 e 31 ottobre 2018, per poter rientrare nella definizione e ottenere la rideterminazione automatica, del residuo, in 10 rate da versare il 31 luglio e il 30 novembre di ogni anno a partire dal 2019.	Contribuenti che hanno aderito alla definizione agevolata e non hanno versato: • le prime tre rate di luglio, settembre (entro il 1° ottobre) e ottobre per la definizione agevolata dei ruoli affidati ad Equitalia dal 01/01/2017 al 30/09/2017; • la prima rata di ottobre per la definizione agevolata dei ruoli affidati ad Equitalia dal 01/01/2000 al 31/12/2016.	Bollettino
Lunedì 17 dicembre 2018	IMU/TASI	Versamento seconda rata 2018	Proprietari di beni immobili e titolari di diritti reali di godimento su fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili. Possessore (proprietari e	Mod. F 24 o bollettino postale

			titolari di diritti reali) e utilizzatori dell'immobile.	
Giovedì 27 dicembre 2018	IVA	Termine per il versamento dell'acconto IVA.	Soggetti esercenti attività d'impresa e/o arti e professioni in regime IVA.	Mod. F 24 on line
Lunedì 31 dicembre 2018	DICHIARAZIONI	Termine ultimo per effettuare l'invio telematico della dichiarazione della costituzione del gruppo IVA con effetto a decorrere dal secondo anno successivo.	Soggetti passivi, stabiliti nel territorio dello Stato, esercenti attività d'impresa, arte o professione, tra i quali sussistono, congiuntamente, i vincoli finanziari, economici e organizzativi di cui all'art. 70-ter, D.P.R. n. 633/1972 che intendono optare per la costituzione del Gruppo IVA.	Telematica

Studio Tozzi & C. S.a.s.

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono a Cesi Multimedia S.r.l. L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

La riproduzione, in tutto o in parte, nonché ogni altra forma di diffusione della presente circolare, è consentita purché accompagnata dall'indicazione della società produttrice.