
Circolare di studio n. 21/2018

Periodo 16 – 30 Novembre 2018

Gianluca Mollichella
Commercialista
Via Comano 95
00139 Roma
Tel 06.8719.4524
06.8719.8259
Fax 06.6449.0327
gianluca@mollichella.com

Sommario

Bene a sapersi	3
Sintesi delle principali novità del decreto fiscale collegato alla manovra di bilancio 2019	3
Definizione agevolata di accertamenti e adesioni previste dal decreto fiscale collegato alla manovra di bilancio 2019	7
Saldo Imu 2018	8
Rettifiche per errori di imputazione temporale dei componenti positivi e negativi di reddito	10
Cedolare secca e locazioni brevi	11
Agenda.....	14
Principali adempimenti dal 16 al 30 Novembre 2018	14
Schede operative.....	26
Acconti relativi alle imposte sui redditi e Irap	26
Sanzioni Registro imprese.....	28
Determinazione dell'Imu.....	35

Bene a sapersi

Sintesi delle principali novità del decreto fiscale collegato alla manovra di bilancio 2019

Il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119 (collegato alla manovra di bilancio 2019), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale nella Serie generale n. 247 del 23 ottobre 2018, ha introdotto nel nostro ordinamento numerose novità riguardanti, tra l'altro, gli strumenti per:

- l'attuazione della "pacificazione fiscale", compresa un'altra edizione della rottamazione delle cartelle, nonché allo stralcio dei debiti tributari fino a mille euro;
 - la semplificazione degli adempimenti (con particolare riguardo alla fatturazione elettronica);
 - l'innovazione del processo tributario;
 - la memorizzazione e la trasmissione telematica dei corrispettivi;
- e:
- la disciplina del "gruppo Iva";

che, di seguito, si schematizzano per una prima rapida informazione, in attesa della conversione in legge.

Per quanto attiene:

- *alla pacificazione fiscale (di cui al Capo I – articoli da 1 a 9)*, si pone in rilievo che i contribuenti hanno la possibilità, tra l'altro, di avvalersi:
 - *della definizione agevolata degli atti del procedimento di accertamento* e, quindi:
 - degli avvisi di accertamento;
 - degli avvisi di rettifica e di liquidazione;
 - degli atti di recupero;
 - degli inviti al contraddittorio e accertamenti con adesione;notificati o sottoscritti entro il 24 ottobre 2018, mediante il pagamento (in un'unica soluzione o a rate) delle sole imposte dovute, senza, conseguentemente, dover corrispondere sanzioni, interessi ed eventuali oneri accessori;
 - *della definizione agevolata dei carichi affidati all'agente della riscossione*, che, in concreto, costituisce una nuova "versione" della rottamazione delle cartelle di pagamento (che per comodità possiamo individuare come "rottamazione-ter") per i carichi che sono stati affidati agli agenti della riscossione nel periodo dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2017,
 - *della definizione agevolata dei carichi affidati all'agente della riscossione a titolo di risorse proprie dell'Unione europea* e, quindi, dei debiti inerenti ai carichi che sono stati affidati agli agenti della riscossione nel periodo dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2017 a titolo:
 - di risorse proprie tradizionali dell'Unione europea;e:
 - di Iva riscossa all'importazione;che possono risultare estinti, salvo alcune particolari ipotesi di deroga, applicando le medesime modalità, condizioni e termini operativi per la rottamazione-ter;
 - *della definizione agevolata dei pvc-processi verbali di constatazione* consegnati entro il 24 ottobre 2018 e per i quali non risulta ancora:

- ricevuto un invito al contraddittorio;
oppure:
- notificato un avviso di accertamento;
mediante la presentazione dell'inerente dichiarazione per regolarizzare le violazioni constatate nel verbale in tema di:
 - contributi previdenziali;
 - imposte sostitutive;
 - imposte sui redditi e inerenti addizionali;
 - Irap-imposta regionale attività produttive;
 - Ivafe-imposta sul valore delle attività finanziarie all'estero;
 - Iva-imposta sul valore aggiunto;
 - Ivie-imposta sul valore degli immobili all'estero;
- e:
 - ritenute alla fonte;per i quali si rimanda al successivo paragrafo per quanto attiene ai termini e modalità;
- *della definizione agevolata delle controversie tributarie* che sono state attribuite alla giurisdizione tributaria in cui è parte l'Agenzia delle entrate, aventi per riferimento atti impositivi, pendenti:
 - in ogni stato e grado del giudizio, compreso quello in cassazione;
 - anche a seguito di rinvio;che possono venire definite, a richiesta del soggetto che:
 - ha attivato l'atto introduttivo del giudizio;
 - è subentrato nell'ambito del giudizio;*oppure:*
 - ne ha la legittimazione;con il pagamento di un importo pari all'entità del valore della controversia;
- *della definizione agevolata dei tributi maturati fino al 31 dicembre 2018 a titolo di imposta di consumo*, per i quali non risulta ancora intervenuta la cosiddetta "sentenza passata in giudicato", mediante corresponsione di un ammontare di entità pari al 5% di quanto dovuto, a esclusione delle sanzioni e degli interessi;
- *della dichiarazione integrativa particolare o speciale* con la quale i contribuenti interessati hanno la possibilità, fino al 31 maggio 2019, di procedere a:
 - rettificare errori od omissioni;*oppure:*
 - integrare le dichiarazioni fiscali:che sono state presentate entro il 31 ottobre 2017 ai fini:
 - dei contributi previdenziali;
 - dell'Irap-imposta regionale attività produttive;
 - dell'Iva-imposta sul valore aggiunto;
 - delle imposte sostitutive;
 - delle imposte sui redditi e inerenti addizionali;
- e:
 - delle ritenute alla fonte;

tenendo in considerazione che:

- l'integrazione degli imponibili si deve ritenere consentita nel limite di € 100.000,00 di imponibile annuo e, in ogni caso, di non oltre il 30% di quanto già dichiarato;
- per l'attivazione dell'agevolazione in argomento è stato previsto sia l'invio di una dichiarazione integrativa speciale, sia la corresponsione di un'imposta sostitutiva;
- *della regolarizzazione a favore dello sport dilettantistico*, con la quale viene espressamente stabilito che le società e le associazioni sportive dilettantistiche, che risultano iscritte nel Registro Coni, hanno la possibilità di avvalersi della *dichiarazione integrativa particolare o speciale*:
 - per tutte le imposte dovute;
 - e:
 - per ciascun anno o periodo di imposta;nel limite complessivo di € 30.000,00 di imponibile annuo.

Inoltre, si ritiene opportuno anche segnalare che alle società e alle associazioni sportive dilettantistiche è stata prevista espressamente la possibilità di avvalersi della definizione agevolata:

- degli atti del procedimento di accertamento;
- e/o:
- della definizione agevolata delle liti pendenti dinanzi alle commissioni tributarie;
- *dello stralcio dei debiti fino a € 1.000,00 affidati agli agenti della riscossione nel periodo dal 2000 al 2010*, tenendo in considerazione che detti debiti di entità residua fino all'importo predetto, comprensivo di:
 - quota capitale;
 - interessi per ritardata iscrizione a ruolo;
 - e:
 - sanzioni.

In merito, si ritiene utile puntualizzare che i singoli carichi predetto che risultano affidati agli agenti della riscossione nel periodo dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2010 si devono ritenere automaticamente estinti o annullati;

- *agli interventi di semplificazione e di innovazione del processo tributario (di cui al Capo II – articoli da 10 a 16)*, sono state apportate le seguenti particolarità riguardanti:
 - *le sanzioni collegate fatturazione elettronica*, per le quali viene stabilito che, *per il primo semestre del periodo d'imposta 2019*, conseguenti al mancato rispetto degli obblighi previsti:
 - non troveranno applicazione se la fattura risulterà emessa in modalità elettronica entro il termine di effettuazione della liquidazione periodica Iva;
 - oppure*:
 - saranno applicate nella misura del 20% (o meglio, risulteranno dovute nell'entità ridotta dell'80%) a condizione che la fattura elettronica risulti concretamente emessa entro il termine di esecuzione della liquidazione Iva del periodo successivo;
 - *l'emissione delle fatture*, che può avvenire entro dieci giorni dall'effettuazione dell'operazione, deve riportare, tra i dati che devono essere specificati nel documento, anche la data in cui è stata, di fatto, posta in essere:
 - la cessione di beni;

e/o:

- la prestazione di servizi;

oppure:

- quella in cui risulta incassato o riscosso, in tutto o in parte, il corrispettivo addebitato, se la medesima è precedente e, quindi, diversa, da quella di emissione della fattura elettronica;

- *l'annotazione o la registrazione delle fatture emesse* deve necessariamente risultare eseguita in un apposito registro, nell'ordine della loro numerazione:

- entro il giorno 15 del mese successivo a quello di effettuazione delle operazioni;

e:

- con riferimento allo stesso mese di esecuzione delle operazioni;

tenendo, inoltre, in considerazione che le fatture inerenti alle cessioni di beni effettuate dal cessionario nei confronti di un soggetto terzo per il tramite del proprio cedente devono risultare annotate:

- entro il giorno 15 del mese successivo a quello di emissione;

e:

- con riferimento al medesimo mese;

- *l'annotazione o la registrazione delle fatture degli acquisti* viene eliminato l'obbligo del cosiddetto "protocollo Iva" o, meglio, della numerazione progressiva:

- delle fatture;

e/o:

- delle bollette doganali;

inerenti ai beni e ai servizi acquistati e/o importati nell'esercizio dell'impresa, dell'arte o della professione;

- *la detrazione dell'Iva* viene stabilito che entro il giorno 16 di ciascun mese può risultare validamente esercitato il diritto alla detrazione dell'entità di tributo inerente ai documenti di acquisto ricevuti e annotati entro il giorno 15 del mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione, fatta eccezione per quelli relativi a operazioni effettuate nell'anno precedente;

- *la giustizia tributaria digitale* viene introdotto, con decorrenza dal 1° luglio 2019, l'obbligo di utilizzo esclusivo delle modalità telematiche per procedere:

- a notificare;

e/o:

- a depositare;

gli atti processuali, i documenti e i provvedimenti giurisdizionali da parte delle parti, dei consulenti e degli organi tecnici;

- *gli altri disposti di natura tributaria (di cui al Capo III – articoli da 17 a 20)*, riguardano:

Le ulteriori misure previste dal decreto riguardano:

- *l'obbligo della memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi* per gli esercenti il commercio al minuto e attività assimilate, la cui entrata in vigore viene prevista con decorrenza:

- dal 1° luglio 2019, per i soggetti con volume di affari superiore a € 400.00,00;

- dal 1° gennaio 2020, per i soggetti con volume di affari superiore a € 400.00,00;

in modo da far venire meno l'onere-obbligo di annotazione attualmente previsto dall'art. 24, primo comma, del decreto Iva.

Inoltre, si pone in rilievo che per l'anno 2019 rimangono operative e, quindi, valide le opzioni per la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi esercitate entro il 31 dicembre 2018;

- *il gruppo Iva*, viene prevista la possibilità di esercitare l'opzione per la costituzione dello stesso anche da parte dei gruppi bancari cooperativi;
- *l'entrata in vigore della lotteria dei corrispettivi* che viene posticipata al 1° gennaio 2020.

Definizione agevolata di accertamenti e adesioni previste dal decreto fiscale collegato alla manovra di bilancio 2019

Il D.L. 23 ottobre 2018, n. 119 (collegato alla manovra di bilancio 2019), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale nella Serie generale n. 247 del 23 ottobre 2018, ha, tra l'altro, previsto la possibilità di definire in modo agevolato gli atti del procedimento dell'accertamento notificati entro il 24 ottobre 2018, procedendo al versamento integrale delle sole imposte, senza sanzioni e interessi, tenendo presente che la definizione non necessita della presentazione di una specifica istanza, in quanto è sufficiente effettuare il versamento di quanto dovuto utilizzando il modello F24, senza, però, utilizzare in compensazione eventuali crediti disponibili (*si presume, tuttavia, che l'Agenzia delle entrate proceda a indicare un apposito codice tributo*).

In pratica, il disposto normativo citato riguarda:

- gli accertamenti con adesione;
- gli atti di recupero, individuabili in quelli emanati per recuperare crediti d'imposta indebitamente utilizzati;
- gli avvisi di accertamento per imposte dirette e Iva, compresi quelli parziali ex art. 41-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 e dell'art. 54, comma 5, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (dubbi, invece, sussistono per gli avvisi di accertamento relativi ai contributi previdenziali, come, invece, era previsto nel Condono 2002);
- gli avvisi di rettifica e di liquidazione;
- gli inviti al contraddittorio;

mentre si devono ritenere *esclusi*:

- gli atti emessi dall'Agenzia delle entrate inerenti alle procedure di *voluntary disclosure*, compresi quelli per il mancato perfezionamento della medesima;
- gli avvisi bonari (anche se potrebbero essere compresi in sede di conversione del decreto);
- gli atti della riscossione, come, a titolo meramente indicativo, la cartella di pagamento notificata in seguito all'accertamento;
- gli atti di contestazione e/o di irrogazione di sole sanzioni (ex art. 16 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472).

La corresponsione delle somme dovute deve avvenire in *unica soluzione* o della *prima rata* entro:

- *il 23 novembre 2018*, cioè entro trenta giorni dal 24 ottobre 2018 (data di entrata in vigore del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119), per quanto attiene:
 - agli avvisi di accertamento;
 - agli avvisi di rettifica e di liquidazione;
 - agli atti di recupero;

- oppure, se più ampio*, entro il termine di proposizione del ricorso, che residua dopo il 24 ottobre 2018. A chiarimento, si consideri un avviso di accertamento Ires, notificato in data 1° ottobre 2018, per € 100.000,00 + € 90.000 per sanzioni e € 10.000,00 per interessi e oneri accessori (spese di notifica, ecc.), per il quale la definizione può risultare perfezionata con la corresponsione della sola Ires (€ 100.000,00) entro il 30 novembre 2018 (cioè entro il termine di 60 giorni previsti per la proposizione del ricorso che trova scadenza dopo il 24 ottobre 2018);
- *il 23 novembre 2018*, cioè entro trenta giorni dal 24 ottobre 2018 (data di entrata in vigore del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119), per quanto riguarda gli inviti al contraddittorio;
 - *il 13 novembre 2018*, cioè entro venti giorni dal 24 ottobre 2018 (data di entrata in vigore del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119), per gli atti di adesione dell'Agenzia entrate se sottoscritti entro il 24 ottobre 2018 e, sempre che entro tale data, non risulti pagata *la prima o unica rata*. Al riguardo, si ritiene opportuno precisare che l'art. 3, comma 3, D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, puntualizza che gli accertamenti con adesione sottoscritti entro la data di entrata in vigore del presente decreto [cioè entro il 24/10/2018] possono essere perfezionati con il pagamento, entro 20 giorni (di cui all'art. 8, comma 1) decorrenti dal 24 ottobre 2018, delle sole imposte, senza le sanzioni, gli interessi e gli eventuali accessori.

Ai fini operativi, si pone in rilievo che:

- l'eventuale rateazione delle somme dovute, indipendentemente dall'entità, si deve ritenere sempre consentita nel massimo di 5 anni suddivisa in 20 rate trimestrali di pari ammontare;
- il perfezionamento della definizione produce i suoi effetti anche nei riguardi degli altri coobbligati (es.: imposta di registro nell'acquisizione in comproprietà di un immobile), ma non esplica alcuna esclusione da punibilità penale per eventuali reati di natura tributaria, riciclaggio, auto-riciclaggio, e simili.

Saldo Imu 2018

Entro il 16 dicembre 2018, deve essere effettuata la corresponsione del saldo Imu a conguaglio con quanto già versato in acconto per l'anno in corso.

Per calcolare l'entità dell'imposta dovuta, alla base imponibile devono necessariamente essere applicate l'aliquota e le eventuali detrazioni e/o riduzioni del tributo o dell'imponibile previste a livello nazionale e/o comunale, in presenza di specifiche o particolari situazioni, tenendo presente che sussiste anche la necessità di rapportare il tributo ai mesi e alla percentuale di possesso computando per intero il mese nel quale lo stesso si è protratto per almeno 15 giorni.

Le aliquote Imu "di base", di regola, sono:

- del 7,6‰, applicabile alla generalità delle situazioni;
- del 4,0‰, riservata alle abitazioni principali di lusso e relative pertinenze.

Si è precisato "di regola", in quanto, al riguardo, è opportuno tenere presente la potestà regolamentare dei Comuni, sia in materia di aliquote, sia di riconoscimento di detrazioni e/o riduzioni.

La base imponibile Imu su cui applicare le predette aliquote, sempre come regola generale, deve essere così individuata:

<i>Tipologia</i>	<i>Riferimenti</i>	<i>Descrizione individuativa</i>	<i>Base imponibile Imu</i> RC = rendita catastale
------------------	--------------------	----------------------------------	--

<i>bene immobile</i>	<i>catastali</i>	<i>dei beni immobili</i>	iscritta in Catasto al 1° gennaio
Fabbricati	A (escluso A/10) C/2 C/6 C/7	A-Beni immobili ad uso abitativo (escluso A/10) C/2-Cantine, locali di deposito C/6-Autorimesse e posti auto C/7-Tettoie	$(160 \times RC \times 105) : 100 =$ $= RC \times 168$
	A/10 D/5	A/10-Uffici e studi privati D/5-Banche e assicurazioni (agli immobili di cat. D privi di rendita catastale, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, al costo contabilizzato si applicano i coefficienti ex D.M. 25 marzo 2015)	$(80 \times RC \times 105) : 100 =$ $= RC \times 84$
	B C/3 C/4 C/5	B-Residenze collettive (gruppo B) C/3-Laboratori artigiani C/4-Fabbricati e locali per esercizi sportive (come ad es.: palestre) C/5-Stabilimenti balneari e di acque curative	$(140 \times RC \times 105) : 100 =$ $= RC \times 147$
	C/1	C/1-Negozi e botteghe	$(55 \times RC \times 105) : 100 =$ $= RC \times 57,75$
	D (escluso D/5)	Immobili a destinazione speciale (gruppo D) (agli immobili di cat. D privi di rendita catastale, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, al costo contabilizzato si applicano i coefficienti ex D.M. 25 marzo 2015)	$(65 \times RC \times 105) : 100 =$ $= RC \times 68,25$
Tipologia		Descrizione individuativa dei beni immobili	Coefficiente per individuare base imponibile Imu
Terreni (da considerare, inoltre, le specifiche agevolazioni in essere)	Posseduti da coltivatori diretti o lap iscritti alla previdenza agricola		75
	Posseduti da altri soggetti diversi da coltivatori diretti o lap iscritti alla previdenza agricola		135

Il pagamento della rata a saldo può essere eseguito utilizzando sia l'apposito bollettino postale, sia il modello F24.

Se il soggetto interessato decide di effettuare il versamento utilizzando il modello F24, i codici tributo da indicare nella Sezione "IMU ed altri tributi locali", differenziati in relazione alla tipologia di del bene, sono i seguenti:

<i>tipologie del bene</i>	<i>codice tributo</i>
Abitazione principale e relative pertinenze (di lusso)	3912
Aree fabbricabili	3916
Immobili categoria D: imposta destinata allo Stato (aliquota 7,6‰)	3925
Immobili categoria D: imposta destinata al Comune (da maggior aliquota deliberata)	3930
Altri fabbricati	3918
Terreni	3914

Rettifiche per errori di imputazione temporale dei componenti positivi e negativi di reddito

Per gli errori di imputazione temporale dei componenti positivi e negativi di reddito si ritiene possibile la regolarizzazione tramite ravvedimento operoso.

Tuttavia, è opportuno tenere in considerazione che tale possibilità è subordinata all'assenza di condotte fraudolente.

Al riguardo, dopo aver puntualizzato che l'art. 1, comma 4, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, ha previsto, nell'ambito della disciplina dell'*infedele dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi*, due "circostanze attenuanti" che si rendono operative solamente se il contribuente non ha posto in essere condotte fraudolente, si pone in rilievo che sussiste la riduzione di un terzo della sanzione base (dal 90 al 180%) se, alternativamente:

- la maggiore imposta o il minore credito accertati risultino di entità complessivamente inferiore al 3% dell'imposta e del credito dichiarati e, comunque, globalmente inferiori a € 30.000,00;
- l'infedeltà della dichiarazione sia la conseguenza di un mero errore sull'imputazione temporale di elementi positivi o negativi di reddito, purché il componente positivo risulti aver già concorso alla determinazione del reddito nell'annualità in cui interviene l'attività di accertamento o in una precedente.

Ne deriva, di conseguenza, che per beneficiare della particolare riduzione - *specificata ai fini delle imposte sui redditi* - è necessario che:

- il componente positivo risulti già erroneamente imputato e, quindi, in concreto, ha già partecipato alla determinazione del reddito, nell'annualità in cui interviene l'attività di accertamento o in una precedente;
- il componente negativo, non risulti dedotto più volte.

Ai fini procedurali, si pone in evidenza, che le predette riduzioni possono trovare applicazione *solamente in sede di accertamento*, con la conseguenza che il contribuente non può tenerne autonomamente conto per determinare la sanzione amministrativa in caso di ravvedimento operoso, in quanto il presupposto per la piena operatività della riduzione sanzionatoria è la presenza di un'attività di controllo da parte degli organi accertatori, volta a verificare che l'infedeltà commessa dal contribuente sia caratterizzata:

- dall'elemento soggettivo della colpevolezza;

– dall’assenza di frode;

nonché costruita attraverso una condotta non insidiosa per l’Amministrazione finanziaria.

In altre parole, solo l’Ufficio può effettuare un’analisi ponderata di tutte le irregolarità riscontrate al fine di verificare l’esiguità dell’evasione e la scarsa insidiosità della condotta posta in essere.

La medesima cautela, tuttavia, non sussiste nel caso in cui l’errore, già rilevato in un’annualità dall’Ufficio, è stato reiterato anche nei periodi d’imposta successivi, nel qual caso, infatti, il contribuente non sarebbe neppure chiamato a inquadrare la violazione commessa nella tipologia “errata imputazione temporale” dal momento che la stessa è già stata in tal senso qualificata dall’organo accertatore.

Pertanto, in presenza di tali presupposti, il contribuente ha la possibilità di procedere in modo autonomo a regolarizzare la violazione, già contestata dall’Amministrazione finanziaria relativamente a un determinato periodo d’imposta, per i periodi d’imposta successivi, ponendo in essere il ravvedimento operoso della sanzione amministrativa, nella misura ridotta, di cui all’art. 1, comma 4, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471.

Cedolare secca e locazioni brevi

Come è noto, la disciplina fiscale per le “locazioni brevi” si rende operativa nei riguardi dei contratti di locazione:

- di immobili a uso abitativo situati in Italia;
- di durata non superiore a 30 giorni;

stipulati da persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa.

La condizione che il contratto non sia concluso nell’esercizio di un’attività commerciale riguarda entrambe le parti e, quindi, di conseguenza, al presente, si devono ritenere *esclusi* i contratti di locazione breve che il conduttore stipula nell’esercizio di tale attività (es.: quelli a uso foresteria per i suoi dipendenti), anche quando non viene esercitata in maniera abituale.

Sono interessati alle regole delle “locazioni brevi” anche i contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori, quali, a titolo meramente indicativo:

- la fornitura di biancheria;
- la pulizia dei locali;
- la concessione dell’utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi;

mentre si devono ritenere *esclusi* quelli con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l’unità immobiliare, fornisce altre particolari prestazioni aggiuntive, quali per esempio:

- il servizio di colazione;
- la somministrazione di alimenti e bevande;
- la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti;

in quanto questi ultimi sono riconducibili a una prestazione qualificabile, *sotto il profilo fiscale*, come attività d’impresa, anche se svolta in maniera occasionale.

Si ritiene opportuno rammentare che il *regime delle locazioni brevi* trova applicazione anche:

- alle sublocazioni;
- ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che hanno per oggetto il godimento dell’unità immobiliare da parte di terzi;
- ai contratti di locazione di singole stanze di un’abitazione;

tenendo in considerazione che:

- la presenza di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone, il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto;
- la locazione deve, in ogni caso, riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, e simili);

e, quindi, si devono ritenere esclusi gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa.

Infine, per l'applicazione del regime in argomento è irrilevante il fatto che il contratto sia concluso direttamente dal proprietario dell'unità immobiliare o tramite un soggetto che esercita attività di intermediazione immobiliare, o che gestisce un portale telematico, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono del medesimo da locare.

Ai redditi derivanti dai *contratti di locazione breve* stipulati si rendono applicabili, a scelta del locatore, le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti" o di tassazione ordinaria.

In altri termini, il proprietario dell'unità immobiliare (o il sublocatore o il comodatario) ha la possibilità di scegliere di assoggettare il reddito che ricava dall'affitto a un'imposta sostitutiva del 21% che sostituisce l'Irpef, le relative addizionali e, se il contratto viene registrato, le imposte di registro e di bollo, tenendo in considerazione che la possibilità di poter esercitare l'opzione per la cedolare secca anche per i redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di comodato e delle locazioni comprensive di servizi accessori, se la durata non risulta superiore a 30 giorni.

Per questi redditi, infatti, non si sarebbe potuto usufruire, senza una specifica disposizione, del regime della cedolare, in quanto non riconducibili alla categoria dei "redditi fondiari".

L'aliquota dell'imposta sostitutiva (21%) deve necessariamente risultare applicata sull'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

Per i contratti di sublocazione e quelli a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi, l'imposta sostitutiva si applica ai corrispettivi lordi derivanti dagli stessi contratti.

In pratica, se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, *calcolato forfetariamente*, la base imponibile della cedolare risulta costituita dall'intero importo corrisposto dal soggetto locatario.

Le *spese per i servizi accessori* non concorrono a formare il corrispettivo lordo solamente quando:

- risultano sostenute direttamente dal conduttore;
- vengono riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

Per quanto attiene ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, stipulati direttamente tra locatore (proprietario, sublocatore, comodatario) e locatari, si rende operativa la disciplina inerente:

- alla dichiarazione;
- alla liquidazione,
- all'accertamento;
- alla riscossione;
- ai rimborsi;
- alle sanzioni;

– agli interessi;

e:

– al contenzioso;

e, quindi, in altri termini, si rendono applicabili le stesse norme previste in materia di cedolare secca sugli affitti.

Il soggetto locatore esercita l'opzione per il regime agevolato con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi, tenendo presente che l'opzione può essere effettuata per ciascuno dei contratti stipulati.

Tuttavia, quando si affittano singole porzioni della stessa unità abitativa, per periodi in tutto o in parte coincidenti, l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

Nel caso in cui il contratto venga volontariamente registrato, la scelta per il regime della cedolare secca deve necessariamente risultare specificato in sede di registrazione.

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), deve essere considerato nel quantificare quello in base al quale:

- viene determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni;
- sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione;
- viene stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee).

In ogni caso, i dati dell'immobile locato e gli estremi di registrazione del contratto devono necessariamente risultare riportati in dichiarazione (quadro B del modello 730, quadro RB del modello Redditi PF), tenendo presente che il contratto di sublocazione o di comodato non trasferisce al sublocatore o al comodatario la titolarità del reddito fondiario che resta in capo al titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale).

Pertanto, riguardo agli obblighi dichiarativi che hanno le parti:

- il titolare del diritto reale sul bene rimane obbligato a dichiarare il reddito fondiario (rendita catastale) derivante dall'unità immobiliare oggetto del contratto;
- il sublocatore o il comodatario è tenuto a dichiarare tra i redditi diversi i ricavi derivanti dal contratto di locazione applicando, in caso di opzione, il regime della cedolare secca.

Agenda

Principali adempimenti dal 16 al 30 Novembre 2018

Giorno	Adempimento	Fatto/ da fare
16	ACCISE-IMPOSTA DI FABBRICAZIONE E CONSUMO Pagamento delle accise relative e/o di competenza del <i>mese precedente</i> .	
16	ADDIZIONALI COMUNALE E/O REGIONALE IRPEF I datori di lavoro o sostituti d'imposta che corrispondono redditi di lavoro dipendente e assimilati devono procedere al pagamento delle eventuali addizionali comunali e/o regionali all'Irpef <i>di competenza del mese precedente</i> .	
16	ADDIZIONALE SU BONUS E STOCK OPTIONS I soggetti che operano nel settore finanziario che, <i>nel corso del mese precedente</i> hanno corrisposto compensi a dirigenti e/o a amministratori, sotto forma di bonus e stock options, che eccedono la parte fissa della retribuzione, devono procedere al pagamento della conseguente addizionale.	
16	ARTIGIANI E COMMERCianti-CONTRIBUTI INPS DOVUTI SUL MINIMALE Pagamento, da parte degli artigiani e dei commercianti, della <i>terza rata o quota trimestrale</i> dei contributi Inps dovuti sul minimale e inerente all'anno in corso, tenendo presente che sono tenuti all'adempimento tutti i soggetti, con o senza partita Iva, titolari di imprese artigiane e commerciali, sia per sé stessi, sia per le altre persone che prestano la loro attività lavorativa nell'impresa familiare o coniugale.	
16	ARTIGIANI E COMMERCianti-VERSAMENTO RATA CONTRIBUZIONE INPS Pagamento, da parte degli artigiani e dei commercianti <i>titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.	
16	ASSISTENZA FISCALE-DATORI DI LAVORO ED ENTI PENSIONISTICI Versamento, <i>se ne ricorrono le condizioni e gli inerenti presupposti</i> , della <i>quota o rata</i> , da parte dei datori di lavoro e/o degli enti pensionistici, dell'Irpef a titolo di saldo per l'anno 2017 e di primo acconto 2018 trattenuta ai lavoratori dipendenti o ai pensionati sulle competenze corrisposte ai lavoratori dipendenti o ai pensionati che hanno richiesto l'assistenza fiscale, mediante versamento utilizzando il modello F24 e specificando gli appropriati codici di riferimento.	
16	ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE Pagamento, <i>se ne ricorrono i presupposti</i> , della contribuzione dovuta	

	all'Inps-Gestione separata associati in partecipazione, sugli utili corrisposti <i>nel corso del mese precedente</i> agli associati in partecipazione tenuti all'iscrizione nell'apposita gestione separata, mediante versamento utilizzando il modello telematico F24.	
16	BONIFICI RELATIVI A SPESE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO O DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI Pagamento da parte delle banche e di Poste Italiane delle ritenute alla fonte che sono state operate <i>nel corso del mese precedente</i> sui bonifici di pagamento degli oneri e/o delle spese di recupero del patrimonio edilizio o di riqualificazione energetica degli edifici, che beneficiano della prevista detrazione fiscale.	
16	CASAGIT - DENUNCIA E VERSAMENTO CONTRIBUTI Pagamento, da parte dei datori di lavoro che hanno alle proprie dipendenze giornalisti e praticanti giornalisti, dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i> .	
16	COMPENSI DI LAVORO AUTONOMO OCCASIONALE-CONTRIBUZIONE INPS I soggetti che hanno erogato compensi a lavoratori autonomi occasionali devono procedere, a norma della L. 8 agosto 1995, n. 335, al pagamento del contributo Inps sui compensi erogati <i>nel corso del mese precedente</i> , a condizione che il reddito annuo derivante da tali attività risulti di entità superiore a € 5.000,00 e solamente per la parte che eccede tale limite.	
16	CONDOMINI-CORRISPETTIVI PER APPALTI DI OPERE O SERVIZI Pagamento da parte dei condomini delle ritenute alla fonte operate <i>nel mese precedente</i> sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi poste in essere nell'ambito dell'esercizio di impresa <i>oppure</i> qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'art. 67 comma 1, lett. i), del Tuir.	
16	CONSORZI DI BONIFICA-VERSAMENTO CONTRIBUTI FONDO QUIESCENZA DIPENDENTI CONSORZIALI FISSI Pagamento all'Enpaia, da parte dei Consorzi di bonifica, dei contributi relativi al fondo quiescenza per il <i>mese precedente</i> e spettanti ai lavoratori dipendenti rientranti nella sfera di applicazione dei contratti collettivi nazionali 7 agosto 1969, 28 luglio 1970 e 20 novembre 1970, che sono considerati consorziali fissi con rapporto di ruolo a tempo indeterminato e/o a termine.	
16	CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE-VERSAMENTO SOMME DOVUTE-RATEIZZAZIONE Pagamento, da parte dei <i>contribuenti persone fisiche titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale del saldo delle somme dovute per l'anno 2017 e, se dovuto, del primo acconto per l'anno 2018, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.	

16	<p>CONTRIBUENTI SOGGETTI COLLETTIVI-VERSAMENTO SOMME DOVUTE Pagamento da parte:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>delle società di persone e soggetti assimilati titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale del saldo delle somme dovute per l'anno 2017 e, se dovuto, del primo acconto per l'anno 2018, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione;• <i>dei soggetti Ires titolari di partita Iva con periodo di imposta coincidente con l'anno solare</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale del saldo delle somme dovute per l'anno 2017 e, se dovuto, del primo acconto per l'anno 2018, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.	
16	<p>CONTRIBUZIONE INPS-ADEMPIMENTO INERENTI AI RAPPORTI DI LAVORO Versamento della contribuzione da parte dei datori di lavoro calcolato sui compensi erogati ai lavoratori dipendenti e soggetti assimilati <i>nel corso del mese precedente</i>.</p>	
16	<p>CONTRIBUZIONE INPS-AGRICOLTURA Pagamento della terza rata dell'anno in corso dei contributi previdenziali calcolati sul reddito convenzionale da parte dei sia dei coltivatori diretti, sia degli Iap-imprenditori agricoli professionali.</p>	
16	<p>CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE EX ENPALS Pagamento, da parte dei soggetti che svolgono l'attività nell'ambito dei settori dello sport e dello spettacolo, dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i> per i compensi erogati agli sportivi professionisti e/o ai lavoratori dello spettacolo.</p>	
16	<p>CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-BORSE DI STUDIO I soggetti che, <i>nel corso del mese precedente</i> hanno erogato borse di studio per la frequenza di corsi di dottorato di ricerca e/o eventuali assegni di ricerca o per attività di tutoraggio, devono procedere al pagamento dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i>.</p>	
16	<p>CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-COMPENSI I soggetti che, <i>nel corso del mese precedente</i> hanno erogato compensi a collaboratori coordinati e assimilati, devono procedere al pagamento dei contributi inerenti a detto periodo.</p>	
16	<p>CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-LAVORATORI AUTONOMI OCCASIONALI I soggetti che, <i>nel corso del mese precedente</i> hanno erogato compensi a lavoratori autonomi occasionali, devono procedere, se l'entità del reddito annuo che deriva da tale attività per il soggetto percipiente risulta superiore a € 5.000,00, al pagamento dei contributi inerenti <i>al mese precedente</i> per l'importo eccedente il limite predetto.</p>	

16	CONTRIBUZIONE INPS-GESTIONE SEPARATA-PROVVIGIONI VENDITE A DOMICILIO I soggetti che, <i>nel corso del mese precedente</i> hanno erogato provvigioni per vendite a domicilio, devono procedere, se l'entità del reddito annuo che deriva da tale attività per il soggetto percipiente risulta superiore a € 5.000,00, al pagamento dei contributi inerenti al mese precedente nella misura del 78% dell'importo eccedente il limite predetto.
16	CONTRIBUZIONE INPS-SPEDIZIONIERI DOGANALI Versamento del contributo Inps sui compensi erogati agli spedizionieri doganali <i>nel corso del mese precedente</i> .
16	ENERGIA ELETTRICA Pagamento dell'accisa sull'energia elettrica in rata d'acconto dovuta mensilmente, calcolata in relazione ai consumi dell'anno precedente.
16	IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI CAPITAL GAIN-REGIME AMMINISTRATO Pagamento, da parte delle Banche, Poste, Sim, Sgr, società fiduciarie e altri intermediari finanziari, dell'imposta sostitutiva applicata nel corso del precedente <i>mese di settembre (secondo mese precedente)</i> , in applicazione del regime di "risparmio amministrato" agli investitori.
16	IMPOSTA SOSTITUTIVA REDDITI DI CAPITALE E CAPITAL GAIN-REGIME GESTITO Pagamento, da parte delle Banche, Sim, Sgr, società fiduciarie e altri intermediari finanziari, dell'imposta sostitutiva inerente ai contribuenti in regime di "risparmio gestito", nell'ipotesi di revoca del mandato di gestione attivata nel corso del precedente <i>mese di settembre (secondo mese precedente)</i> .
16	IMPOSTA SUGLI INTRATTENIMENTI I soggetti che pongono in essere in modo continuativo attività di intrattenimento devono procedere al pagamento dell'imposta inerente alle attività che sono state svolte <i>nel corso del mese precedente</i> .
16	INAIL-PAGAMENTO PREMIO I datori di lavoro con l'autoliquidazione 2017/2018, in scadenza alla data in esame, devono procedere al versamento della <i>rata</i> di premio anticipato risultante dall'operazione di autoliquidazione e inerente all'eventuale saldo dovuto per l'anno precedente e all'acconto per l'anno in corso, mediante versamento utilizzando il modello F24.
16	INCREMENTI DI PRODUTTIVITÀ, REDDITIVITÀ, QUALITÀ, EFFICIENZA E INNOVAZIONE O A PARTECIPAZIONE AGLI UTILI DELL'IMPRESA Versamento, da parte dei datori di lavoro-settore privato, dell'imposta sostitutiva Irpef e relative addizionali del 10% calcolata sulle somme erogate <i>nel mese precedente</i> in relazione ad incrementi di produttività, redditività, qualità, efficienza ed innovazione o a partecipazione agli utili dell'impresa.
16	IRAP-ACCONTO MENSILE-SOSTITUTI D'IMPOSTA PUBBLICI Gli enti pubblici, gli organismi pubblici e le Amministrazioni centrali dello

	<p>Stato individuate dal D.M. 5 ottobre 2007 e dal D.M. 22 ottobre 2008 tenuti al versamento unitario di imposte e contributi, devono procedere al pagamento dell'acconto mensile Irap dovuto sui compensi, sulle retribuzioni e sui redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente corrisposti <i>nel corso del mese precedente</i>.</p>	
16	<p>IVA DOVUTA-SOGGETTI IN REGIME FORFETARIO O DI VANTAGGIO</p> <p>Se ne ricorrono le condizioni, pagamento dell'Iva inerente agli acquisti intracomunitari e alle altre operazioni passive di cui risultino debitori d'imposta, poste in essere <i>nel corso del mese precedente</i> da parte dei soggetti che applicano il regime forfetario o quello di vantaggio (cosiddetti: contribuenti minimi).</p>	
16	<p>IVA DOVUTA-LIQUIDAZIONE PERIODICA MENSILE</p> <p>Pagamento:</p> <ul style="list-style-type: none">• da parte dei soggetti passivi Iva che effettuano la liquidazione dell'Iva con periodicità mensile, dell'eventuale debito di tributo di competenza <i>dello scorso mese di ottobre</i>;• da parte dei soggetti Iva che hanno affidato la tenuta della contabilità a terzi nel rispetto delle vigenti disposizioni, dell'eventuale debito di tributo riguardante le risultanze della liquidazione Iva dello scorso <i>mese di settembre (secondo mese precedente)</i>.	
	<p>IVA DOVUTA-LIQUIDAZIONE PERIODICA TRIMESTRALE</p> <p>I soggetti passivi o contribuenti Iva:</p> <ul style="list-style-type: none">– <i>in regime opzionale trimestrale</i> devono procedere ad effettuare la liquidazione e alla corresponsione dell'Iva a credito dell'Erario dello scorso <i>terzo trimestre solare (mesi di luglio, agosto e settembre)</i> con la maggiorazione dell'1% a titolo di interessi;– <i>per "natura" di cui all'art. 74, commi 4 e 4-bis del decreto Iva (categorie speciali)</i>, devono procedere ad effettuare la liquidazione e alla corresponsione dell'Iva a credito dell'Erario dello scorso <i>terzo trimestre solare (mesi di luglio, agosto e settembre)</i>, senza alcuna maggiorazione a titolo di interessi.	
16	<p>IVA DOVUTA-VERSAMENTO IMPOSTA RISULTANTE DA DICHIARAZIONE ANNUALE</p> <p>Pagamento, da parte dei contribuenti Iva, <i>dell'eventuale ultima rata</i> del saldo inerente al tributo dovuto per l'anno 2017 risultante dalla dichiarazione annuale.</p>	
16	<p>IVAFE-IMPOSTA SUL VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE DETENUTE ALL'ESTERO</p> <p>Pagamento, da parte dei <i>contribuenti persone fisiche titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale delle somme dovute per l'Ivafe-imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista</p>	

	<p>maggiorazione per interessi di dilazione.</p>	
16	<p>IVIE-IMPOSTA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO Pagamento, da parte dei <i>contribuenti persone fisiche titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale delle somme dovute per l'ivie-imposta sul valore degli immobili situati all'estero, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.</p>	
16	<p>LAVORATORI AUTONOMI-CONTRIBUZIONE PREVIDENZIALE-RATEIZZAZIONE Pagamento, da parte dei lavoratori autonomi titolari di reddito di lavoro autonomo, iscritti alla gestione separata Inps e cioè i professionisti già iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria e i professionisti privi di altra copertura previdenziale, con contribuzione comprensiva di aliquota pensionistica, nonché di aliquota assistenziale e titolari di partita Iva, che hanno deciso di optare per il pagamento rateale, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.</p>	
16	<p>LOCAZIONI BREVI-VERSAMENTO RITENUTA ALLA FONTE Pagamento, da parte dei sostituti d'imposta degli intermediari che svolgono attività di agenzia immobiliare anche tramite portali <i>on line</i>, della ritenuta alla fonte nella misura del 21% derivante dalle locazioni brevi calcolata sui canoni corrisposti alla persona fisica locatore o comodatario o sublocatore.</p>	
16	<p>RITENUTE ALLA FONTE E/O IMPOSTE SOSTITUTIVE I sostituti d'imposta che <i>nel corso del mese precedente</i> hanno corrisposto compensi e/o proventi soggetti a ritenuta alla fonte e/o a imposte sostitutive, come, a titolo meramente indicativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - compensi per avviamento commerciale; - contributi degli enti pubblici; - dividendi; - indennità per la cessazione del rapporto di lavoro; - interessi e altri redditi di capitale (esclusi i dividendi); - premi e vincite; - provvigioni inerenti a rapporti di commissione, agenzia, mediazione, rappresentanza di commercio e procacciamento di affari; - redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente; - redditi di lavoro autonomo; - redditi di lavoro dipendente, comprese le indennità per la cessazione del rapporto di lavoro; - redditi diversi; <p>devono procedere al pagamento, utilizzando il modello F24.</p>	
16	<p>TOBIN TAX Pagamento diretto o da parte di banche, intermediari finanziari e notai</p>	

	dell'imposta inerente ai trasferimenti aventi ad oggetto azioni, altri strumenti finanziari partecipativi, e titoli rappresentativi, nonché per le operazioni cosiddette ad alta frequenza, eseguiti <i>nel corso del mese precedente</i> .	
16	VERSAMENTO RATA SOMME DOVUTE INERENTI DICHIARAZIONE REDDITI-RIEPILOGO-MODELLO REDDITI Pagamento, da parte dei <i>contribuenti titolari di partita Iva</i> che hanno scelto il pagamento rateale, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.	
19	LIQUIDAZIONE IVA PERIODICA MENSILE-RAVVEDIMENTO OPEROSO INTERMEDIO I soggetti passivi Iva, che erano tenuti a porre in essere il versamento dell'Iva a credito dell'Erario proveniente dalla liquidazione periodica di <i>competenza del scorso mese di luglio (il cui termine per l'esecuzione è scaduto il 20 agosto 2018)</i> , hanno la possibilità di procedere, se non vi hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "intermedio" (<i>entro i 90 giorni dalla scadenza prevista per l'adempimento</i>) con il pagamento dell'Iva a debito non eseguito o effettuato in misura non sufficiente. L'adempimento si perfeziona con la corresponsione dell'entità di tributo dovuto, degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,67% (1/9 del 15%).	
19	SOMME DOVUTE A SALDO PER IL 2017 O IN ACCONTO PER IL 2018, RELATIVE AI MODELLI REDDITI 2018 E IRAP 2018-RAVVEDIMENTO INTERMEDIO I contribuenti che erano tenuti a porre in essere il versamento delle somme dovute per Irpef, Ires, inerenti addizionali, Irap, Iva, imposte sostitutive e patrimoniali a saldo per l'anno 2017 o in acconto per il periodo d'imposta successivo e relative ai modelli Redditi 2018 e Irap 2018, il cui termine - <i>con la maggiorazione dello 0,40%</i> - è scaduto lo scorso <i>20 agosto</i> , hanno la possibilità di procedere, se non vi hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "intermedio" (<i>entro i 90 giorni dalla scadenza prevista per l'adempimento</i>) dei pagamenti non eseguiti o effettuati in misura non sufficiente. L'adempimento si perfeziona con la corresponsione delle imposte e delle ritenute, maggiorate degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,67% (1/9 del 15%).	
19	SOSTITUTI D'IMPOSTA-RAVVEDIMENTO OPEROSO INTERMEDIO I contribuenti-sostituti d'imposta, che erano tenuti a porre in essere il versamento delle imposte sostitutive e/o delle ritenute alla fonte di <i>competenza del scorso mese di luglio (il cui termine per l'esecuzione è scaduto il 20 agosto 2018)</i> , hanno la possibilità di procedere, se non vi	

	hanno già provveduto, alla regolarizzazione per ravvedimento cosiddetto "intermedio" (entro i 90 giorni dalla scadenza prevista per l'adempimento) dei pagamenti non eseguiti o effettuati in misura non sufficiente. L'adempimento si perfeziona con la corresponsione delle imposte e delle ritenute, maggiorate degli interessi legali e della sanzione amministrativa ridotta nella misura dell'1,67% (1/9 del 15%).	
20	AGENZIE DI SOMMINISTRAZIONE Le agenzie di somministrazione devono procedere a comunicare in via telematica al Centro per l'impiego competente, tramite il modello UnificatoSomm, tutti i rapporti con i lavoratori somministrati che <i>nel corso del mese precedente</i> risultano instaurati, prorogati, trasformati o cessati.	
20	AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE Le Amministrazione pubbliche, a norma dell'art. della L. 4 novembre 2010, n. 183, devono procedere a consegnare al lavoratore la copia della comunicazione di instaurazione del rapporto di lavoro o la copia del contratto individuale di lavoro per le instaurazioni <i>avvenute nel corso del mese precedente</i> .	
20	ARMATORI E SOCIETÀ DI ARMAMENTO Gli armatori e le società di armamento devono procedere a comunicare, utilizzando il servizio di collocamento in via telematica a mezzo modello Unimare, l'assunzione e la cessazione dei marittimi imbarcati o sbarcati <i>nel corso del mese precedente</i> .	
20	AZIENDE DI SPEDIZIONE-AGENZIE MARITTIME-DENUNCIA E VERSAMENTO CONTRIBUTI Le imprese di spedizione e le agenzie marittime che applicano il Ccnl del settore merci devono procedere al pagamento dei contributi <i>relativi al mese precedente</i> dovuti al fondo di previdenza per gli impiegati, tenendo presente che sia il versamento dei contributi, sia l'invio delle distinte di contribuzione devono essere effettuati utilizzando esclusivamente il canale telematico.	
20	ENASARCO-VERSAMENTO CONTRIBUTI Pagamento, da parte delle case mandanti, dei contributi dovuti per gli agenti e per i rappresentanti di commercio in relazione al trimestre precedente.	
22	APPARECCHI DA INTRATTENIMENTO-CANONE DI CONCESSIONE I concessionari della rete telematica devono procedere al pagamento del canone di concessione sugli apparecchi di intrattenimento inerente <i>al quinto periodo contabile dell'anno in corso</i> (mesi di settembre e ottobre).	
22	PREU-APPARECCHI DA INTRATTENIMENTO Gli esercenti attività di intrattenimento (concessionari di rete) ai quali Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato (AAMS) ha rilasciato il nulla osta per gli apparecchi e i congegni da divertimento per il gioco lecito devono procedere al pagamento della rata inerente <i>ai mesi di settembre e ottobre</i> , pari al prelievo erariale unico dovuto per il periodo contabile al netto di quanto versato per le prime tre rate.	

23	<p>DEFINIZIONE AGEVOLATA DI ACCERTAMENTI E ADESIONI Termine per procedere a definire in modo agevolato, <i>salvo proroga</i>, gli avvisi di accertamento, gli avvisi di rettifica e di liquidazione e agli atti di recupero, nonché gli inviti al contraddittorio (<i>vedere quanto precedentemente puntualizzato in "Bene a sapersi"</i>).</p>
26	<p>CONTRIBUTI ENPAIA I datori di lavoro agricolo devono procedere sia al pagamento dei contributi inerenti al <i>mese precedente</i> per gli impiegati agricoli, sia alla presentazione della inerente denuncia.</p>
26	<p>OPERAZIONI INTRACOMUNITARIE-COMUNICAZIONE Presentazione in via telematica dei modelli Intrastat.</p>
28	<p>PREU-APPARECCHI DA INTRATTENIMENTO Gli esercenti attività di intrattenimento (concessionari di rete) ai quali Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato (AAMS) ha rilasciato il nulla osta per gli apparecchi e i congegni da divertimento per il gioco lecito devono procedere al pagamento della rata inerente <i>ai mesi di novembre e dicembre</i>, pari al 25% del Preu-prelievo erariale unico sugli apparecchi da intrattenimento dovuto per il quarto periodo contabile.</p>
30	<p>ACCONTI IMPOSTE (SECONDA O UNICA RATA)-PERSONE FISICHE E SOCIETÀ PERSONALI Se ne ricorrono le condizioni e i presupposti, i contribuenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>persone fisiche</i>, devono procedere al pagamento degli acconti (seconda e/o unica rata) ai fini dell'Irpef-imposta sul reddito delle persone fisiche e, <i>se ne ricorrono le condizioni</i>, dell'Irap-imposta regionale sulle attività produttive, dell'Ivie-imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato e dell'Ivafe-imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato; - <i>società personali (e soggetti equiparati)</i>, devono procedere al pagamento degli acconti (seconda e/o unica rata) ai fini dell'Irap-imposta regionale sulle attività produttive.
30	<p>ACCONTI IMPOSTE (SECONDA O UNICA RATA)-PERSONE GIURIDICHE Per i contribuenti persone giuridiche aventi l'esercizio sociale o periodo d'imposta, la cui chiusura è stabilita <i>per la fine del prossimo mese di dicembre</i>, scade il termine per procedere al pagamento degli acconti (seconda e/o unica rata).</p>
30	<p>ARTIGIANI E COMMERCianti-VERSAMENTO RATA CONTRIBUZIONE INPS Pagamento, da parte degli artigiani e dei commercianti <i>non titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.</p>
30	<p>ASSICURAZIONI</p>

	Per le imprese di assicurazione che operano in libera prestazione di servizi, scade il termine per procedere alla determinazione e al pagamento dell'imposta dovuta sui premi ed accessori incassati nel corso dello scorso <i>mese di ottobre</i> e sugli eventuali conguagli di tributo dovuti per il precedente <i>mese di settembre</i> .	
30	ASSISTENZA FISCALE-MODELLO 730 I sostituti d'imposta, <i>se ne ricorrono le condizioni</i> , devono procedere ad effettuare le operazioni di conguaglio (sulla retribuzione erogata nel mese) dell'importo in acconto (<i>seconda o unica rata</i>).	
30	COMUNICAZIONE LIQUIDAZIONE PERIODICHE IVA-TERZO TRIMESTRE 2018 Invio telematico all'Agenzia delle entrate dei dati informativi inerenti alle liquidazioni periodiche Iva relative: – ai mesi di luglio, agosto e settembre (soggetti mensili); – al terzo trimestre (soggetti trimestrali).	
30	CONTRIBUZIONI INPS Trasmissione telematica diretta o per il tramite di un intermediario, del modello Uniemens relativo alla denuncia retributiva e contributiva dei lavoratori dipendenti <i>del mese precedente</i> , nonché, se ne ricorrono i presupposti, dei compensi corrisposti nel medesimo periodo: • agli associati in partecipazione che apportano esclusivamente lavoro; • ai collaboratori coordinati e continuativi; • ai lavoratori a progetto; • ai lavoratori autonomi occasionali; • ai venditori a domicilio; • agli altri soggetti iscritti alla Gestione separata Inps. Analogo adempimento per i soggetti che svolgono attività nell'ambito dello spettacolo e dello sport.	
30	DICHIARAZIONE DEI REDDITI-MODELLO REDDITI-SC-PRESENTAZIONE I soggetti Ires (società di capitali ed enti commerciali residenti) che hanno chiuso il periodo d'imposta <i>alla fine dello scorso mese di febbraio</i> , devono procedere alla presentazione della dichiarazione dei redditi (modello Redditi SC) in modalità esclusivamente telematica diretta o tramite intermediari abilitati.	
30	IVAFE-IMPOSTA SUL VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE DETENUTE ALL'ESTERO Pagamento, da parte dei <i>contribuenti persone fisiche non titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale delle somme dovute per l'IVafe-imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero, devono procedere a effettuare la corresponsione <i>dell'eventuale rata o quota</i> con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.	
30	IVIE-IMPOSTA SUL VALORE DEGLI IMMOBILI SITUATI ALL'ESTERO Pagamento, da parte dei <i>contribuenti persone fisiche non titolari di partita</i>	

	<p><i>Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale delle somme dovute per l'iva-imposta sul valore degli immobili situati all'estero, devono procedere a effettuare la corresponsione dell'eventuale rata o quota con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.</p>	
30	<p>FATTURAZIONE DIFFERITA TRIANGOLARE Termine per procedere all'emissione delle fatture, anche eventualmente in forma semplificata, inerenti alle cessioni di beni effettuate dal cessionario nei confronti di un soggetto terzo per il tramite del proprio soggetto cedente, in relazione ai beni consegnati o spediti <i>nel corso del precedente mese</i>.</p>	
30	<p>IMPOSTA DI CONSUMO SUGLI OLI LUBRIFICANTI E BITUMI DI PETROLIO Versamento dell'imposta di consumo sugli oli lubrificanti e sui bitumi di petrolio calcolata sulla base della dichiarazione mensile inerenti alle immissioni in consumo <i>del mese precedente</i>.</p>	
30	<p>INVENTARI-SOTTOSCRIZIONE Sottoscrizione dell'inventario inerente <i>al bilancio dell'esercizio chiuso il 30 novembre 2017</i>, per il quale l'adempimento dichiarativo è scaduto lo scorso 31 agosto (nove mesi dalla chiusura dell'esercizio), da parte dei soggetti Ires, con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare in contabilità ordinaria.</p>	
30	<p>LIBRO CESPITI-REDAZIONE Per i contribuenti titolari di reddito d'impresa, con esercizio sociale non coincidente con l'anno solare che, entro la data in esame, sono tenuti a porre in essere la presentazione del modello Redditi, scade il termine per la compilazione del registro dei beni ammortizzabili.</p>	
30	<p>LIBRO UNICO DEL LAVORO Effettuazione delle annotazioni sul libro unico del lavoro dei dati inerenti <i>al mese precedente</i>, tenendo presente che per le eventuali variabili delle retribuzioni, la registrazione può avvenire con il differimento di un mese.</p>	
30	<p>LOCAZIONI-REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO ED ESERCIZIO OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA Le parti contraenti di contratti di locazione e/o di affitto <i>che hanno optato per il regime della "cedolare secca"</i> devono procedere alla presentazione della denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze aventi decorrenza dal giorno 1 del corrente mese (anche se la data della stipulazione del contratto è successiva), nonché dell'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, mediante presentazione, direttamente dal locatore (in possesso del codice Pin per l'accesso ai servizi telematici) o tramite un intermediario abilitato, utilizzando il prodotto di compilazione e trasmissione reso gratuitamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate.</p>	
30	<p>LOCAZIONI-IMPOSTA DI REGISTRO</p>	

	<p>Le parti contraenti di contratti di locazione e/o di affitto che <i>non hanno optato per il regime della "cedolare secca"</i> devono procedere al versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione e affitto stipulati il giorno 1° del corrente mese o rinnovati tacitamente con decorrenza dalla medesima data, eventualmente corrispondendo anche le sanzioni e gli interessi, utilizzando il modello "<i>F24 versamenti con elementi identificativi</i>" (F24 Elide) e specificando gli appropriati codici tributo.</p>	
30	<p>OPERATORI CHE EFFETTUANO OPERAZIONI IN ORO Presentazione da parte di tutti i soggetti che hanno effettuato <i>nel corso del mese precedente</i> transazioni in oro da investimento e in materiale d'oro ad uso prevalentemente industriale, nel territorio dello Stato o con l'estero, della prevista dichiarazione.</p>	
30	<p>SOGGETTI IRES-VERSAMENTO IMPOSTE INERENTI AL MODELLO REDDITI SC Pagamento delle imposte (Ires e Irap) a titolo di saldo e/o di primo acconto inerenti alla dichiarazione dei redditi (<i>modello Redditi SC</i>), <i>se ne ricorrono le condizioni</i>, da parte dei soggetti Ires (<i>società di capitali ed enti commerciali residenti</i>) con esercizio sociale o periodo d'imposta che si è chiuso alla fine dello scorso:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>mese di maggio</i> (senza maggiorazioni);- <i>mese di aprile</i> (con applicazione della maggiorazione dello 0,40%).	
30	<p>TASSE AUTOMOBILISTICHE I proprietari di autovetture e autoveicoli devono procedere al pagamento della tassa per autovetture e autoveicoli il cui precedente periodo di validità della tassa automobilistica è <i>scaduto alla fine del mese precedente</i>.</p>	
30	<p>TRASPORTO PUBBLICO URBANO DI PERSONE-ANNOTAZIONE PROVVIGIONI Termine utile per gli esercenti attività di trasporto per procedere ad effettuare l'annotazione in apposito registro delle provvigioni corrisposte nel corso del precedente ai rivenditori autorizzati di documenti di viaggio inerenti ai trasporti pubblici urbani di persone.</p>	
30	<p>VERSAMENTO RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA-CEDOLARE SECCA I locatori, persone fisiche <i>non titolari di partita Iva</i> che, nel rispetto dei disposti normativi, hanno deciso di optare per il pagamento rateale devono procedere alla corresponsione <i>dell'eventuale ultima rata o quota</i> dell'imposta sostitutiva nella forma della "cedolare secca", a titolo di saldo per l'anno solare precedente e di primo acconto per l'anno in corso, con l'applicazione della prevista maggiorazione per interessi di dilazione.</p>	

Schede operative

Acconti relativi alle imposte sui redditi e Irap

ACCONTO IRPEF	
<i>Se importo di Rigo RN34-“Differenza” (o della colonna 4 del rigo RF61 nell’ipotesi di rideterminazione dell’Irpef), risulta di entità</i>	<i>Modalità da seguire</i>
non superiore a € 51,65	Acconto non dovuto.
superiore a € 51,65 ma non a € 257,52	Versamento <i>in unica soluzione</i> entro il 30 novembre 2018.
superiore a € 257,52	Corresponsione in due rate pari al: <ul style="list-style-type: none"> • 40% di campo 4, rigo RN34 / RN61, che doveva avvenire entro il 2 luglio 2018 o il 20 agosto 2018, con la maggiorazione dello 0,40%; • 60% di campo 4, rigo RN34 / RN61, che deve risultare eseguita entro il 30 novembre 2018.
ACCONTO ADDIZIONALE COMUNALE IRPEF	
Addizionale regionale	Non si rendono dovuti acconti
Addizionale comunale	L’acconto deve risultare corrisposto entro il termine del saldo Irpef e, di conseguenza, doveva avvenire entro il 2 luglio 2018 o il 20 agosto 2018, con la maggiorazione dello 0,40%;
ACCONTO IRES	
<i>Se importo di Rigo RN17 / RN28 risulta di entità</i>	<i>Modalità da seguire</i>
non superiore a € 20,66	Acconto non dovuto.
superiore a € 20,66, ma non a € 257,52	Versamento <i>in unica soluzione</i> entro il 30 novembre 2018, se l’esercizio è coincidente con l’anno solare (altrimenti entro l’11° mese dell’esercizio).

superiore a € 257,52	<p>Corresponsione in due rate pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% di rigo RN17 / RN28, che doveva avvenire entro il 2 luglio 2018 o il 20 agosto 2018, con la maggiorazione dello 0,40%, se l'esercizio è coincidente con l'anno solare e il bilancio d'esercizio o rendiconto è stato approvato nei termini ordinari (<i>altrimenti entro il termine per il versamento del saldo dovuto per l'anno 2017</i>); • 60% di rigo RN17 / RN28 entro il 30 novembre 2018, se l'esercizio è coincidente con l'anno solare (<i>altrimenti entro l'undicesimo mese dell'esercizio sociale o periodo d'imposta</i>).
ACCONTO IRAP	
<i>Se importo di Rigo IR21 risulta di entità</i>	<i>Modalità da seguire</i>
non superiore a € 51,65, se contribuente persona fisica:	Acconto non si rende dovuto
non superiore a € 20,66, se contribuente diverso da persona fisica (soggetti Ires)	Acconto non si rende dovuto
Se di entità superiore ai predetti importi	L'acconto si rende dovuto nella misura del 100% e deve essere determinato e corrisposto applicando le medesime modalità previste per l'acconto Irpef / Ires.
ACCONTO CEDOLARE SECCA	
<i>Se importo dovuto per il periodo d'imposta precedente risulta di entità</i>	<i>Modalità da seguire</i>
non superiore a € 51,65	Acconto non dovuto.
superiore a € 51,65 ma non a € 271,07	Versamento in <i>unica soluzione</i> entro il 30 novembre 2018. L'importo da versare è pari al 95% dell'entità dovuta per il periodo d'imposta precedente.
superiore a € 271,07	<p>Corresponsione in due rate pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 38% (40% di 95%), che doveva avvenire entro il 2 luglio 2018 o il 20 agosto 2018 con la maggiorazione dello 0,40%; • 57% (60% di 95%), che deve risultare eseguito entro il 30 novembre 2018.

Sanzioni Registro imprese

[società per azioni - società in accomandita per azioni - società consortili per azioni]

<i>Fattispecie</i>	<i>Termini</i>	<i>Soggetti Sanzionati</i>	<i>Entità delle sanzioni</i>
Deposito atto costitutivo e iscrizione della società <i>(artt. 2330, 2336 e 2454 del codice civile)</i>	20 gg dalla data atto o dalla data in cui si è in possesso dell'autorizzazione	Notaio + Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 20,00 - Notaio € 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo - Amministratori
Istituzione di sede secondaria <i>(art. 2299 del codice civile)</i>	30 gg dall'istituzione di sede secondaria	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Comunicazione nomina amministratori (o consiglieri di gestione) non contestuale alla presentazione dell'atto costitutivo <i>(artt. 2383 e 2409 undecies del codice civile)</i>	30 gg. dalla notizia della nomina	Amministratori o Consiglieri di gestione nominati	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Organo amministrativo: Nomina e conferma di amministratori di società già iscritte, anche se cooptati <i>(artt. 2383 e 2386 del codice civile)</i>	30 gg. dalla notizia della nomina	Amministratori nominati/confermati	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Cessazione amministratori <i>(art. 2385 del codice civile)</i>	30 gg. dalla data di cessazione per qualsiasi causa	Presidente del collegio sindacale e sindaci effettivi	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Nomina, conferma e	30 gg. dalla data	Amministratori	€ 68,66 dal 1° al 30°

cessazione sindaci (<i>art. 2400 del codice civile</i>)	della nomina o della cessazione per qualsiasi causa, o dalla notifica del decreto di revoca		giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Consiglio di gestione: Nomina e conferma consiglieri di società già iscritte, anche se cooptati (<i>artt. 2409 undecies e 2383 del codice civile</i>)	30 giorni dalla notizia della nomina	Consiglieri di gestione nominati/confermati	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Cessazione consiglieri di gestione (<i>artt. 2409 undecies e 2385 del codice civile</i>)	30 gg. dalla data di cessazione per qualsiasi causa	Consiglieri di sorveglianza	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Consiglio di sorveglianza: Nomina, conferma e cessazione consiglieri di sorveglianza nelle società già iscritte (<i>artt. 2409 quaterdecies e 2400 del codice civile</i>)	30 gg. dalla data della nomina o della cessazione per qualsiasi causa, o dalla notifica del decreto di revoca	Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Consiglio di amministrazione: Nomina e conferma consiglieri di società già iscritte, anche se cooptati (<i>artt. 2409 noviesdecies e 2383 del codice civile</i>)	30 gg. dalla notizia della nomina	Amministratori nominati/confermati	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Cessazione amministratori (<i>artt. 2409 noviesdecies e 2385 del codice civile</i>)	30 gg. dalla data di cessazione per qualsiasi causa	Componente del comitato di controllo	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo

Acquisto da parte della società da promotori, fondatori, soci e amministratori (art. 2343-bis del codice civile)	30 gg. dall'autorizzazione all'acquisto	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Dichiarazione degli amministratori sul valore dei beni e/o dei crediti conferiti (artt. 2343 e 2343 quater del codice civile)	30 gg. dall'iscrizione della società nel registro delle imprese	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Comunicazione unico azionista (art. 2362 del codice civile)	30 gg. dalla data di iscrizione nel libro dei soci	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Costituzione o ricostituzione della pluralità dei soci (art. 2362 del codice civile)	30 gg. dalla data di iscrizione nel libro dei soci	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Nomina rappresentante comune degli obbligazionisti (art. 2417 del codice civile)	30 gg. dalla notizia della nomina	Rappresentante comune degli obbligazionisti	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Attestazione aumento capitale sociale per conversione obbligazioni (art. 2420 bis del codice civile)	Entro il mese successivo alla emissione delle azioni	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Bilancio d'esercizio ordinario/abbreviato (art. 2435 del codice civile)	30 gg. dalla data di Approvazione	Amministratori o Consiglieri di gestione o Liquidatori	€ 91,56 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 274,66 dal 31° giorno di ritardo

Bilancio consolidato-no termini per il consolidato della controllante depositato dalla controllata <i>(art. 42 del D.Lgs. 127/1991)</i>	Entro lo stesso termine previsto per il deposito del bilancio d'esercizio	Amministratori o Consiglieri di gestione o Liquidatori	€ 91,56 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 274,66 dal 31° giorno di ritardo
Elenco dei soci <i>(art. 2435 del codice civile)</i>	30 gg. dalla data di approvazione del bilancio	Amministratori o Consiglieri di gestione o Liquidatori	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Offerta in opzione delle azioni del socio receduto <i>(art. 2437 quater del codice civile)</i>	15 gg dalla determinazione definitiva del valore di liquidazione delle azioni	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 16° al 45° giorno di ritardo € 206,00 dal 46° giorno di ritardo
Attestazione eseguito aumento capitale <i>(art. 2444 del codice civile)</i>	30 gg. dall'avvenuta sottoscrizione	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Nomina rappresentante comune dei possessori di strumenti finanziari <i>(artt. 2447 octies e 2417 del codice civile)</i>	30 gg. dalla notizia della nomina	Rappresentante comune dei possessori di strumenti finanziari	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo
Delibera di modifica dello statuto-compreso lo scioglimento con messa in liquidazione <i>(art. 2436 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale <i>(artt. 2365 e 2436 del</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00

<i>codice civile)</i>			
Delibera di istituzione o soppressione di sede secondaria <i>(artt. 2365 e 2436 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di riduzione del capitale sociale a seguito di recesso soci <i>(artt. 2365 e 2436 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di nomina/revoca liquidatori per sostituzione <i>(art. 2365 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di emissione di obbligazioni <i>(artt. 2410 e 2436 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di emissione prestito obbligazionario convertibile (con contestuale aumento capitale) <i>(artt. 2420 bis, 2420 ter e 2436 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di aumento del capitale sociale da parte degli amministratori <i>(artt. 2443 e 2436 del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Delibera di riduzione	30 gg. data della	Notaio	€ 20,00

del capitale sociale per perdite deliberata dal consiglio <i>(artt. 2443 e 2436 del codice civile)</i>	delibera		
Delibera di costituzione di patrimoni destinati ad un singolo affare <i>(artt. 2436, 2447 ter e 2447 quater del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Atto di trasformazione <i>(art. 2300 del codice civile)</i>	30 gg. data atto	Notaio	€ 20,00
Delibera (decisione) di fusione/scissione <i>(artt. 2302 bis, 2436, 2306 ter del codice civile)</i>	30 gg. data della delibera	Notaio	€ 20,00
Atto di fusione/scissione <i>(artt. 2304, 2306 ter del codice civile)</i>	30 gg. data atto	Soci amministratori della società incorporante o della nuova società + Notaio	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo – Amministratori € 20,00 - Notaio
Trasferimento di azienda <i>(L. 10/93 e art. 2556 del codice civile)</i>	30 gg. data atto	Notaio	€ 20,00
SOCIETÀ QUOTATE O CONTROLLATE DA SOCIETÀ QUOTATE			
Conferimento incarico società di revisione <i>(art.2409 bis del codice civile, art. 159 e 165 del D.L.gs. n. 58/98 e art.</i>	30 gg. data assemblea che ha conferito l'incarico di revisione	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo

<i>149 del Regolamento Consob 11971)</i>			
Revoca società di revisione <i>(art.2409-bis del codice civile, art. 159 e 165 del D.L.gs. n. 58/98 e art. 149 del Regolamento Consob 11971)</i>	15 gg. successivi ai 20 attribuiti alla Consob per l'esame della deliberazione di revoca	Amministratori o Consiglieri di gestione	€ 68,66 dal 1° al 30° giorno di ritardo € 206,00 dal 31° giorno di ritardo

Dossier Casi e Contabilità

Determinazione dell'Imu

Il presupposto dell'*Imu* è costituito dal possesso di:

- fabbricati e/o unità immobiliari, tenendo presente che non si applica al possesso di abitazione principale e pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli (con specifiche esclusioni);

ubicati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

In pratica, rientrano nell'ambito della tassazione i beni che:

- appartengono alla sfera patrimoniale privata del soggetto;
- assumono la funzione strumentale nell'ambito dell'esercizio dell'impresa (per destinazione e per natura);

tenendo presente che quelli che rientrano tra quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (cosiddetti beni merce) sono esentati dal tributo se costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permane tale destinazione e non risultano, in ogni caso, locati, come schematizzato in fig. 1.

Ne deriva, di conseguenza, che sono soggetti al tributo tutti i beni immobili ubicati nel territorio dello Stato, a eccezione di quelli che sono espressamente esentati, quali, a titolo meramente indicativo, gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, ecc.

Ai fini individuativi dei beni immobili, si pone in rilievo, come regola, che si devono intendere per:

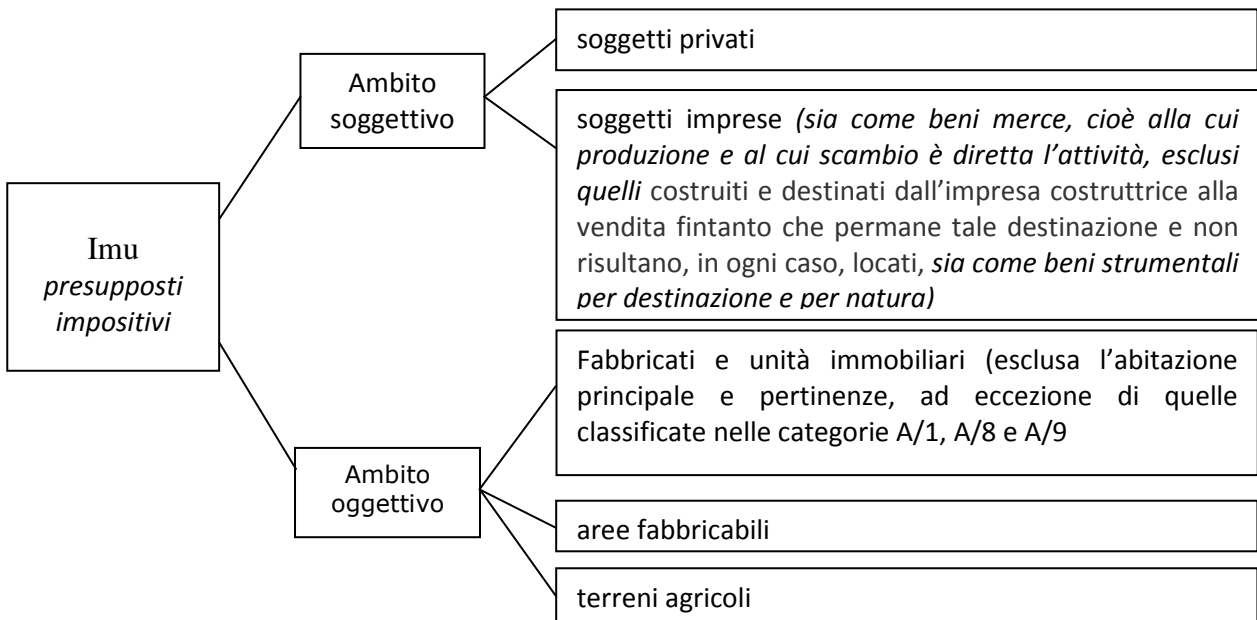
- ***fabbricati***, le singole unità immobiliari che risultano iscritte o sono iscrivibili nel catasto edilizio urbano, alle quali sia stata assegnata o attribuita o attribuibile una specifica e autonoma rendita catastale, come, ad esempio, l'abitazione, la cantina, la rimessa o il garage, tenendo presente che sia l'area che risulta occupata dal fabbricato, sia quella di pertinenza del medesimo, si devono considerare incorporate nel bene medesimo;
- ***pertinenze dell'abitazione***, quelle unità immobiliari esclusivamente classificate nelle categorie catastali:
 - C/2-magazzini e locali di deposito;
 - C/6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro);
 - C/7-tettoie chiuse od aperte;

nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle predette categorie catastali, anche se sono iscritte in catasto unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo;

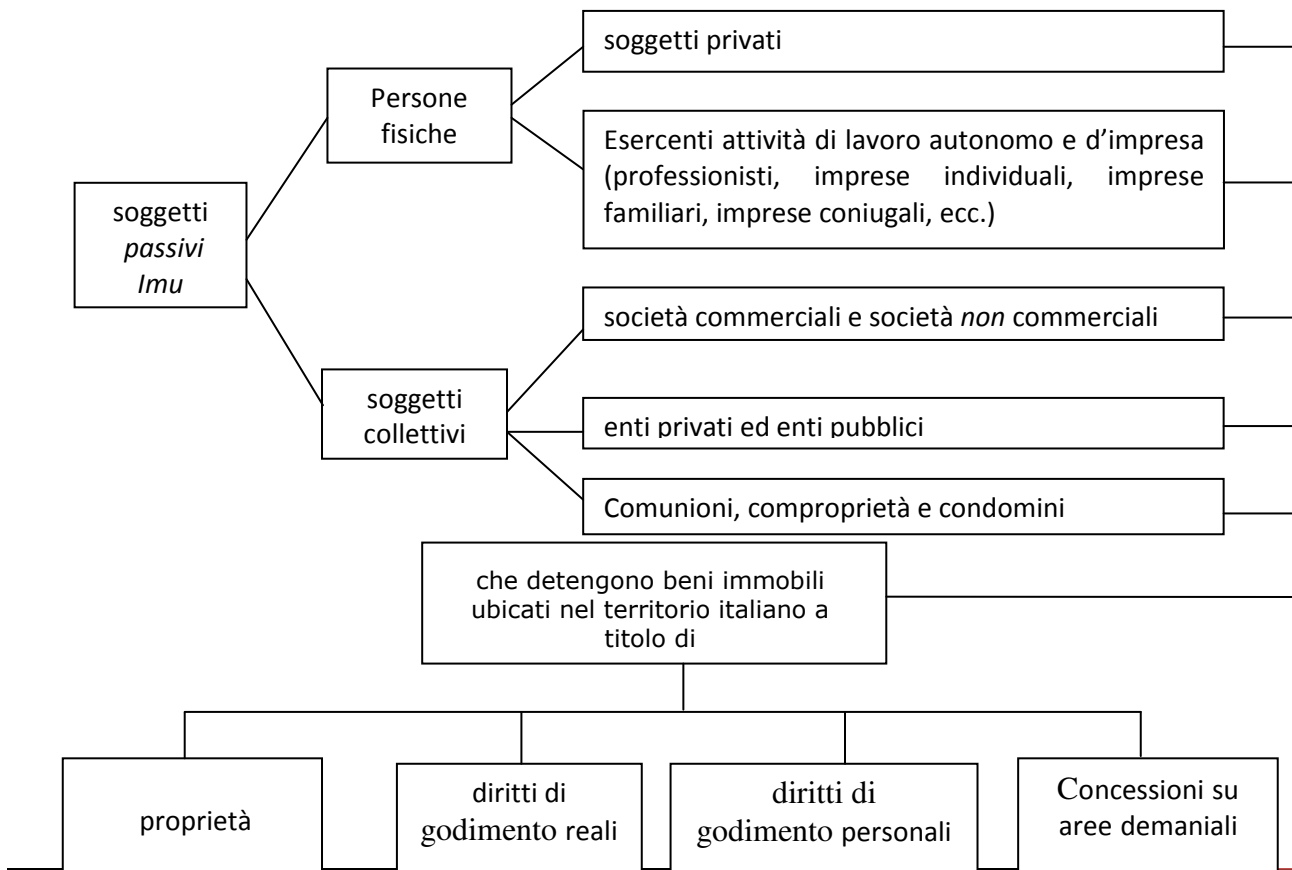
- ***aree fabbricabili***, quelle che risultano utilizzabili a scopo edificatorio in relazione:
 - alle effettive possibilità edificatorie che possono essere individuate con i criteri stabiliti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
 - agli strumenti urbanistici generali, quali il piano di fabbricazione e/o il piano regolatore;
 - agli strumenti cosiddetti attuativi, quali il piano di inquadramento operativo, il piano di lottizzazione e/o il piano pluriennale di attuazione;
- ***terreni agricoli***, quelli che, a norma dell'art. 2135 del codice civile, sono utilizzati in modo specifico per l'esercizio dell'attività agricola, quali, a titolo meramente indicativo, quelli destinati:

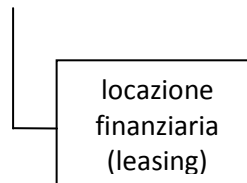
- alla coltivazione;
- alla silvicoltura;
- all'allevamento degli animali.

Fig. 1 – Presupposti impositivi dell'Imu-imposta municipale propria



tenendo presente anche la soggettività passiva del tributo che può essere così schematizzata:





Al riguardo, si ritiene importante porre in evidenza che:

- non possono essere considerati terreni agricoli le aree che risultano possedere le caratteristiche per essere qualificate aree fabbricabili, anche nel caso in cui iscritte nel catasto terreni;
- devono essere ritenuti terreni agricoli le aree, anche se edificabili, che risultano possedute e/o condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli, sui quali è operativa l'autorizzazione agrosilvo-pastorale, per l'esercizio delle specifiche attività dirette all'allevamento del bestiame, alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura e/o alla funghicoltura.

L'Imu-imposta municipale propria è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti di riferimento.

Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte:

- è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni;
mentre:
- non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi deve essere effettuata anche con riferimento:

- alla situazione oggettiva dell'immobile;
- all'aliquota applicabile;
- al diritto o meno ad ottenere detrazioni o riduzioni di imposta.

Nel caso in cui si verificano variazioni nel corso del mese, è necessario prendere in considerazione per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso dello stesso.

Per individuare l'entità di tributo dovuto è necessario:

- determinare la rendita catastale rivalutata ai fini *l'Imu-imposta municipale propria*:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Rendita catastale} \\ \text{rivalutata ai fini} \\ \text{dell'Imu} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{rendita catastale} \\ \text{(come risulta dalla} \\ \text{visura catastale)} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Rivalutazione} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Maggiorazione} \\ \text{moltiplicatore} \\ \hline \end{array}$$

160	Beni classificati gruppo A (abitazioni), con esclusione delle categorie A/10 (uffici e studi privati)
160	Beni classificati categorie C/2, C/6, C/7 (magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, tettoie chiuse o aperte)
140	Beni classificati gruppi B (collegi, scuole, caserme, convitti, ecc.)
140	Beni classificati categorie C/3, C/4, C/5 (laboratori per arti e mestieri, fabbricati e locali per esercizi sportivi, stabilimenti balneari e di acque curative)
80	Beni classificati categoria catastale D/5 (banche, assicurazioni)
80	Beni classificati categoria catastale A/10 (uffici e studi privati)
60	Beni classificati gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, banche, cinema, palestre, stabilimenti balneari, ecc.), ad eccezione dei beni di cui alla categoria catastale D/5

55	Beni classificati categoria C/1 (negozi e botteghe)
-----------	---

- calcolo del valore catastale ai fini *l'Imu-imposta municipale propria*:

Valore catastale di riferimento ai fini dell'Imu	=	Rendita catastale rivalutata ai fini dell'Imu	x	100
--	---	---	---	-----

- conteggio dell'ammontare dell'*Imu-imposta municipale propria dovuta*:

Ammontare di Imu dovuta	=	Valore catastale di riferimento ai fini dell'Imu	x	Valore dell'aliquota di competenza	:	100
-------------------------	---	--	---	------------------------------------	---	-----

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di titolarità e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

Un sistema semplice per affrontare il calcolo della propria posizione Imu prevede i seguenti passi:

- verifica della propria situazione al 1° gennaio di ogni anno;
- riscontro del pagamento della prima rata entro il 16 giugno;
- valutazione della propria situazione nel secondo semestre dell'anno in corso;
- ricalcolo, all'atto del pagamento, della seconda rata a saldo del tributo dovuto;

come meglio evidenziato nelle seguenti due ipotesi.

Prima ipotesi: unità immobiliare acquistata il 3 aprile dell'anno in corso (*mesi di possesso nell'anno: 9 da aprile a dicembre*);

- situazione al 1° gennaio: ... *non proprietario*;
- prima rata: 100% di 3/12 dell'Imu annuale;
- situazione secondo semestre: *proprietario*;
- seconda rata: 6/12 dell'Imu annuale (in concreto 9/12 dell'Imu annuale dovuta *meno* prima rata pari a 3/12).

* * *

Seconda ipotesi: unità immobiliare acquistata da un contribuente il 12 febbraio dell'anno precedente, deceduto il 24 agosto dell'anno in corso (*mesi di possesso nell'anno: 7*);

- situazione al 1° gennaio: ... *non proprietario*;
- prima rata: 100% di 5/12 dell'Imu annuale;
- situazione secondo semestre: *proprietario fino al decesso (24 agosto)*;
- *seconda rata a carico dell'erede:*
- a nome del defunto: 2/12 dell'Imu annuale (in concreto 7/12 dell'Imu annuale dovuta *meno* prima rata pari a 5/12);
- per sé stesso: 4/12 dell'Imu annuale per quota di eredità.

Unità immobiliari concesse in comodato a familiari di primo grado

Si ritiene utile rammentare che le vigenti disposizioni normative stabiliscono che la base imponibile dell'Imu viene ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai *parenti in linea retta entro il primo grado* (genitori e figli), che le utilizzano come *abitazione principale*, tenendo presente che per poter beneficiare della riduzione:

- il contratto di comodato deve necessariamente risultare registrato;
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia (ovviamente il possesso di un altro immobile non destinato a uso abitativo, non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione);
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nell'ipotesi in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, a eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Tali condizioni si devono considerare necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in argomento, con la conseguenza che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

A norma dell'art. 1803 del codice civile, il *contratto di comodato*, che è essenzialmente gratuito:

- consente al comodante di consegnare al comodatario una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta;
- può essere redatto in forma verbale o scritta, in quanto non deve rivestire la forma scritta a pena nullità, ai sensi dell'art. 1350 del medesimo codice.

Ai fini Imu, però, occorre tenere presente l'art. 9, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, dispone espressamente che l'imposta si rende dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni deve necessariamente risultare computato per intero.

Per beneficiare dell'agevolazione in argomento sin dal mese di gennaio, il contratto di comodato redatto in forma scritta deve essere stato, quindi, stipulato entro il 16 gennaio e registrato secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro.

Per i contratti stipulati in forma scritta successivamente alla suddetta data, per godere dell'agevolazione in esame occorrerà, ovviamente, registrare l'atto secondo le disposizioni che regolano l'imposta di registro, e verificare il rispetto della regola prevista dal comma 2 dell'art. 9 del D.Lgs. 23/2011 prendendo come riferimento la data del contratto di comodato.

Tra i contratti verbali che devono essere sottoposti a registrazione, non rientra il contratto di comodato che, pertanto, non è soggetto tale obbligo, tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti.

Si deve tuttavia considerare che la legge di stabilità per l'anno 2016, nel richiedere espressamente la registrazione del contratto di comodato ha inteso estendere tale adempimento limitatamente al godimento dell'agevolazione Imu, anche a quelli verbali.

Nel caso in cui viene concesso in comodato un'unità immobiliare unitamente alle pertinenze dell'abitazione principale classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura

massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali specificate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, in quanto il comodatario, per espressa previsione di legge, deve adibire a *propria abitazione principale* l'immobile concesso in comodato. A chiarimento, si fanno seguire alcune considerazioni esplicative e operative.

Caso 1 – se oggetto del comodato è un appartamento con un garage (categoria catastale: C/6) e una soffitta (categoria catastale: C/2), la riduzione della base imponibile si rende applicabile a tutti gli immobili appena indicati, in quanto è ininfluenza ai fini del riconoscimento del beneficio il fatto che il comodante possieda un altro garage (categoria catastale: C/6).

* * *

Caso 2 - nell'ipotesi in cui un soggetto possiede oltre alla sola unità immobiliare ad uso abitativo che deve essere concessa in comodato, un immobile ad uso abitativo che però è definito come rurale a uso strumentale, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133, l'agevolazione in argomento si deve ritenere sussistente, in quanto il possesso di tale immobile - sebbene abitativo - deve essere considerato come "strumentale all'esercizio dell'agricoltura".

* * *

Caso 3 – se due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato al figlio e il marito possiede un altro immobile ad uso abitativo in un Comune diverso da quello del primo immobile, l'agevolazione in argomento si rende applicabile solo con riferimento alla quota di possesso della moglie, in quanto, solo per quest'ultimo soggetto risulta rispettata la condizione che prevede il possesso dell'unico immobile, presupposto che non si verifica, invece, nei confronti del marito, il quale, conseguentemente deve corrispondere l'imposta, per la propria quota di possesso, senza l'applicazione del beneficio in argomento.

Diversa sarebbe stata, invece, la soluzione se il marito avesse posseduto l'altro immobile nello stesso Comune e lo avesse adibito ad abitazione principale. In questo caso, infatti, la condizione si sarebbe verificata per i due coniugi che avrebbero entrambi beneficiato della riduzione della base imponibile.

* * *

Caso 4 – se due coniugi possiedono in comproprietà al 50% un immobile che viene concesso in comodato ai genitori di uno di essi, l'agevolazione spetta al solo comproprietario per il quale risulta rispettato il vincolo di parentela richiesto dalla norma e cioè solo al figlio che concede l'immobile ai propri genitori, in ragione della quota di possesso.

* * *

Caso 5 – se un soggetto possiede due immobili ad uso abitativo di cui uno in comproprietà in un Comune diverso da quello in cui è ubicato il secondo, posseduto al 100% e concesso in comodato, si deve ritenere che non si rende applicabile l'agevolazione di favore, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, poiché in tale fattispecie l'esclusione è determinata dalla circostanza che il soggetto non possiede un solo immobile in Italia così come richiesto dalla norma di favore che, infatti, non prevede, come eccezione a tale limite, il possesso di una quota di un altro immobile a uso abitativo.

L'agevolazione in questo caso opera solo se l'immobile, posseduto (anche in percentuale) risulta ubicato nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato, e, inoltre, deve necessariamente risultare destinato a abitazione principale propria dal comodante.

Per quanto attiene *alla Tasi*, si ritiene opportuno porre in rilievo che il *comodatario*, dovendo adibire ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato, non deve adempiere all'obbligazione relativa a tale tributo, in quanto sussiste l'espressa esclusione sia per il possessore, sia per l'occupante per gli immobili adibiti ad abitazione principale.

Relativamente, invece, all'obbligazione tributaria concernente il comodante, si deve affermare che quest'ultimo, *se ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma di favore*, deve procedere a corrispondere la Tasi – una volta ridotta la base imponibile del 50% – nella percentuale stabilita dal Comune nel proprio regolamento, tenendo presente che, se la medesima non è stata determinata, il comodante è tenuto ad applicarla nella misura pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.