



Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma

Forum sugli Enti non profit: le novità 2014 e le risposte degli esperti

Le novità sulla fiscalità immobiliare e le dichiarazioni 2014 degli Enti non profit

Gianni Massimo Zito

Dottore commercialista – Componente Commissione enti non profit dell'ODCEC di Roma

Ariccia, 24 luglio 2014



IRES: Novità 2014 per la determinazione dei redditi fondiari degli ENC

- L'art.1 c.512 L. 228/2012 (c.d. Legge di Stabilità), come sostituito dal comma 4, art.7 D.L. 91/2014 (c.d. Decreto Competitività), dal periodo d'imposta 2013 ha disposto l'aumento dei coefficienti di rivalutazione dei redditi dominicale ed agrario dei terreni.
- L'effetto immediato ha già prodotto effetti sugli acconti d'imposta 2013.
- Per i periodi d'imposta 2013, 2014, il reddito dominicale e agrario dei terreni è aumentato del 15%, mentre per l'anno 2015 è aumentato del 30%. Dall'anno 2016, a regime, l'aumento sarà del 7%.
- L'incremento si applica sui redditi già rivalutati ex art.3, c.50 L.662/96.
- L'aumento è limitato al 5% per gli anni 2013 e 2014, e al 10% per l'anno 2015 per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP anche se non coltivati.

Pertanto il reddito dominicale ed agrario sul quale calcolare l'imposta IRES a saldo per l'anno 2013 ed acconto 2014 sarà:

Coefficienti 2013-2014	Coltivatori diretti/ IAP	Altri terreni
Reddito dominicale	$1,89 = (1 \times 1,8) \times 1,05$	$2,07 = (1 \times 1,8) \times 1,15$
Reddito agrario	$1,785 = (1 \times 1,7) \times 1,05$	$1,955 = (1 \times 1,7) \times 1,15$
Coefficienti 2015	Coltivatori diretti/ IAP	Altri terreni
Reddito dominicale	$1,98 = (1 \times 1,8) \times 1,10$	$2,34 = (1 \times 1,8) \times 1,30$
Reddito agrario	$1,87 = (1 \times 1,7) \times 1,10$	$2,21 = (1 \times 1,7) \times 1,30$

La Circ. 12/E dell'A.d.E. del 3 maggio 2013 equipara a tali fini anche i terreni condotti in affitto.



IRES: Rivalutazione dei terreni – Legge di stabilità 2014

Il comma 156 dell'art. 1 della L. 147/2013 (c.d. Legge di Stabilità 2014) ha riaperto i termini di rivalutazione del costo fiscale dei terreni agricoli ed edificabili. La norma riporta agli artt. 5 e 7 della L.448/2001 e art.7 del D.L.70/2011.

Art.67 c.1 lett. a) e b) del TUIR. **Redditi diversi** per il rimando ex art.143 c.1 per gli Enti non Commerciali.

Presupposti oggettivi della novellata rivalutazione:

- a. Terreni agricoli
- b. Terreni lottizzati o con opere edificatorie
- c. Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria
- d. Diritto edificatorio (c.d. cubatura) anche separatamente dal diritto proprietario (Circ. A.d.E. n. 1/E del 15 febbraio 2013)



Condizioni di procedibilità:

Soggetti enti non commerciali per terreni che non costituiscano beni relativi ad attività d'impresa e che detengano i beni oggetti dell'affrancamento alla data del 1 gennaio 2014.

Predisposizione di apposita perizia di stima redatta ed asseverata da soggetto abilitato (es. ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, ecc. iscritto alla CCIAA ex RD 2011/34) entro il termine del 30 giugno 2014.

Pagamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 4% del valore di costo rivalutata in rata unica entro il 30 giugno 2014 o in 3 rate annuali a decorrere dalla medesima scadenza con maggiorazione degli interessi legali.



Coordinamento con le precedenti norme:

Possibilità di rideterminazione del valore di precedente rivalutazione effettuata anche in diminuzione del precedente valore. L'imposta sostitutiva precedentemente versata andrà a scomputo della nuova imposta determinata e l'eventuale eccedenza a rimborso ex art. 38 del D.P.R. 602/73.

La rivalutazione non è consentita per il c.d. "diritto di superficie" in quanto non rientrante tra le plusvalenze enunciate dall'art.67 c.1 lett. a) e b) (Circ. 36 dell'A.d.E. del 19 dicembre 2013).

Tale interpretazione non considera l'assimilazione della costituzione del diritto di superficie alla cessione del terreno come previsto dall'art.9 del TUIR in tema di diritti reali di godimento (ultimo comma).



IRES: Obblighi di monitoraggio fiscale immobiliare esteri ENC

L'art.4 del D.L. 167/90, norma madre del monitoraggio fiscale, è stato novellato dall'intervento dell'art.9 della L.97/2013 (c.d. *Legge Europea*).

Le modifiche apportate semplificano gli obblighi dichiarativi dei contribuenti che detengono investimenti ed attività finanziarie all'estero e ne riducono l'ambito sanzionatorio.

Il Provvedimento Direttoriale n.151663 del 18 dicembre 2013 dell' Agenzia delle Entrate ha disciplinato i contenuti della dichiarazione dei redditi per l'anno 2013 a valere sui modelli Unico 2014 per il quadro RW.

La Circ. 38/E dell'A.d.E. del 23 dicembre 2013 richiama ed esemplifica le disposizioni normative a riguardo.



Tenore dell'intervento a valere dal 2013:

- a. eliminazione delle sezioni I e III del quadro RW nel modello Unico
- b. indicazione delle consistenze patrimoniali e finanziarie all'estero senza limite minimo (limite fino ad ora previsto 10mila euro)
- c. assoggettamento a ritenuta alla fonte a titolo d'acconto sui redditi di capitale e dei redditi diversi (ex art.67 del TUIR) da parte degli intermediari bancari all'atto del flusso dall'estero
- d. l'obbligo di monitoraggio interessa il titolare delle attività estere (anche se per interposta persona e/o interposto veicolo societario) e il soggetto che ne abbia la disponibilità di "gestione e movimentazione" (vedi normativa antiriciclaggio e questione del c.d. *titolare effettivo*)



Beni patrimoniali situati all'estero soggetti all'obbligo di monitoraggio

- immobili e terreni situati all'estero anche se non produttivi di reddito (es. abitazioni a disposizione)
- diritti reali immobiliari (es. nuda proprietà, usufrutto, multiproprietà, ecc....)
- immobili e terreni situati in Italia ma detenuti attraverso fiduciarie di diritto estero o a mezzo di interposta persona residente all'estero

Criteri di valorizzazione dei beni

Gli enti non commerciali utilizzano i medesimi criteri di valorizzazione degli assets immobiliari delle persone fisiche ai fini IVIE (anche se a questa non assoggettabili):

- costo sostenuto per l'acquisto
- se non disponibile, valore del bene al termine del periodo d'imposta o alla data di cessione se precedente



Ritenuta d'ingresso sui flussi di reddito - Abrogazione

L'art.4, comma 2, del DL 167/1990 prescriveva l'obbligo per gli intermediari finanziari di assoggettare a ritenuta d'acconto (*nuova ritenuta d'ingresso*) o ad imposta sostitutiva i flussi di reddito in entrata derivanti dagli investimenti esteri (anche al di fuori del c.d. *risparmio amministrato*). La misura della ritenuta alla fonte a titolo d'acconto (c.d. ritenuta d'ingresso) era fissata nella misura del 20% da operarsi da parte dell'intermediario finanziario al momento della riscossione dei redditi.

Il Provv. 24663 del 19 febbraio 2014 l'A.d.E. ha deciso la sospensione dell'operatività della ritenuta fino al 30 giugno 2014.

Il D.L. 66/2014, c.d. Decreto Irpef, ha definitivamente abrogato il 2 comma dell'art.4 del D.L. 167/90 (Legge Europea), ed il comunicato del MEF n. 46 del 19 febbraio 2014, preannunciando tale disposizione, disponeva la restituzione delle ritenute effettuate nel periodo di vigenza della norma (1 febbraio – 19 febbraio 2014) da parte degli intermediari finanziari a favore dei contribuenti interessati.



Tipologia dei redditi - Redditi diversi ex art. 67 del TUIR

- a. Plusvalenze su cessione di immobili situati all'estero (salvo atto formato in Italia con applicazione dell'imposta sostitutiva ex L.266/2005)
- b. Plusvalenze su cessioni di terreni situati all'estero suscettibili di utilizzazione edificatoria
- c. Canoni di locazione per immobili situati all'estero con o senza riduzione forfetaria del 15% se assoggettato o meno a tassazione nello stato estero e con possibilità di rimborso per le imposte ivi pagate
- d. Redditi esteri di natura fondiaria (lett. e) art. 67 TUIR)
- e. Redditi da concessione in usufrutto e sublocazione di immobili (lett. h) art.67 TUIR)



Ambiti sanzionatori del monitoraggio fiscale

- Sanzione dal 3% al 15% dell'ammontare degli importi non dichiarati
- Sanzione dal 6% al 30% (doppia) se le attività non dichiarate si trovano in paesi a fiscalità privilegiata
- Sanzione di € 258 per presentazione tardiva entro 90 giorni dal termine di legge del modello Unico (Quadro RW)

Per la violazione degli obblighi di compilazione del modello RW è prevista la possibilità di ravvedimento operoso ai sensi dell'art.13 del D.lgs 472/1997



Fiscalità locale: la nuova IUC per gli ENC

La L.147/2013 del 27 dicembre 2013 (c.d. Legge di Stabilità) ha riformato la tassazione locale degli immobili. I commi dal 639 e seguenti dell'art.1 della legge istituisce l'Imposta Unica Comunale (IUC)

Presupposti impositivi:

- possesso di immobili
- erogazione e fruizione di servizi comunali

Tributi componenti la IUC

- IMU (imposta municipale propria) di natura patrimoniale
- TASI (Tassa Servizi Indivisibili) riferita al costo dei servizi comunali
- TARI (Tassa sui Rifiuti) riferita al costo della raccolta e smaltimento dei rifiuti



TARI (commi dal 642 e segg. Art.1 L. 147/2013)

Presupposto soggettivo : dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali e aree coperte, a qualsiasi utilizzo adibiti, se producono rifiuti. In caso di pluralità di possessori e detentori opera la solidarietà dell’obbligo. Per detenzioni temporanee inferiori a 6 mesi soggetto all’imposta è il possessore con diritto reale di godimento.

Nel caso di multiproprietà soggetto dell’imposta è il gestore dei servizi salvo rivalsa al possessore e detentore.

Presupposto oggettivo : è corrisposta con tariffa stabilita dal comune e viene commisurata sulle superfici dichiarate o accertate ai fini dei precedenti prelievi (Tarsu, Tia e Tares). Fino al completamento delle procedure di interscambio tra i comuni e l’Agenzia delle Entrate dei dati immobiliari la superficie da considerarsi ai fini del tributo è la “*superficie calpestabile*” . Il comune stabilisce apposita tariffa per i soggetti che occupano o detengono locali ed aree pubbliche.



TASI (commi dal 669 e segg. Art.1 L. 147/2013)

Presupposto soggettivo : dovuta dal possessore o detentore a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale, di aree scoperte ed aree edificabili a qualsiasi utilizzo adibiti. Escluse le aree scoperte pertinenziali ed aree comuni condominiali non occupate.

In caso di pluralità di possessori e detentori opera la solidarietà dell'obbligo.

In caso di locazione finanziaria è il locatario obbligato per l'intero contratto.

Per detenzioni temporanee inferiori a 6 mesi soggetto all'imposta è il possessore con diritto reale di godimento.

Nel caso di multiproprietà soggetto dell'imposta è il gestore dei servizi salvo rivalsa al possessore e detentore.

Presupposto oggettivo : la base imponibile è la medesima prevista dall'art. 13 del D.L. 201/2011 (IMU) .

L'aliquota base della TASI è 1 per mille, con potestà del comune di disporre la riduzione fino all'azzeramento. L'aliquota massima complessiva della TASI ed IMU non può comunque superare i limiti fissati per l'aliquota massima dell'IMU al 31 dicembre 2013 per ciascuna tipologia di immobile. Per il solo anno 2014 l'aliquota massima è fissata al 2,5 per mille.

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della sola TASI non può eccedere la misura del 1 per mille.

Per i fabbricati occupati da soggetti diversi dal titolare del diritto reale sull'immobile (es. locatario, comodatario, ecc..) il comune dispone nel regolamento la misura dal 10% al 30% della TASI a carico dell'occupante e la restante quota a carico del titolare del diritto reale sul bene immobile.

Tasi : modalità e termini di versamento (comma 688 e segg. Art.1 L. 147/2013, modificato dal D.L. n.88 del 9 giugno 2014)

Dall'anno 2015 i Comuni dovranno assicurare modalità di pagamento semplificato attraverso l'invio di modelli precompilati.

Per l'anno 2014 i versamenti dovranno essere effettuati con modello F24 previa autoliquidazione del tributo (Risoluzione A.d.E. 46/E del 2014)

Prima rata :

- Scadenza 16 giugno 2014 per i Comuni che avevano deliberato le aliquote e le eventuali detrazioni del tributo entro il 23 maggio 2014 con pubblicazione nel portale informatico entro il 31 maggio 2014;
- Scadenza 16 ottobre 2014 per delibere pubblicate entro il 18 settembre 2014;
- Scadenza 16 dicembre 2014 in caso di mancata pubblicazione delibera con aliquota di legge 1 per mille (comma 676 e 677 art.1 L.147/2013) – Tributo dovuto dall'occupante 10% del complessivo.



Tari e Tasi: accertamento e sanzioni (comma 692 e segg. Art.1 L. 147/2013)

Il comune per il tramite del funzionario responsabile può ai fini dell'accertamento dei tributi:

- inviare questionari al contribuente
- richiedere dati e notizie ad uffici pubblici ed enti gestori di servizi pubblici
- disporre l'accesso ai locali ed aree con preavviso di sette giorni

Per le dichiarazioni IUC si applicano le seguenti sanzioni:

- omessa presentazione dal 100 al 200 per cento del tributo non versato
- infedele dichiarazione dal 50 al 100 per cento del tributo non versato
- mancata, incompleta o infedele risposta al questionario entro 60 giorni
sanzione da € 100 ad € 500

Risoluzione n.1/DF Ministero Economia e Finanze del 23/06/2014 – Inapplicabilità sanzioni



IMU 2014 novità per gli ENC (commi dal 707 e segg. Art.1 L. 147/2013)

- I fabbricati agricoli strumentali sono esclusi dall'IMU dal 2014
- Per i terreni agricoli e quelli non coltivati posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP il moltiplicatore per la determinazione della base imponibile IMU diminuisce dall'anno 2014 da 110 a 75 (c.5 art.13 DL 201/2011)

Il comma 703, art. 1 della L. 147/2013 prevede espressamente, quale norma di coordinamento, che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU.



IUC : Obblighi di dichiarazione (comma 684 e segg. Art.1 L. 147/2013)

I soggetti passivi, su modello stabilito dal comune, presentano la dichiarazione ai fini della IUC entro il **30 giugno dell'anno successivo** alla data di inizio del possesso o di detenzione dell'immobile o delle aree.

Gli ENC che possiedono esclusivamente immobili soggetti al tributo presentano la dichiarazione ordinaria IUC nei medesimi termini.

Ai fini della TASI si applicano le disposizioni concernenti la **dichiarazione IMU** (D.M. 30 ottobre 2012) .

La lett. a) co.4 dell'art.10 del D.L. 35/2013, è intervenuta in tema di termini di presentazione della dichiarazione IMU, modificando il co. 12-ter dell'art.13 del D.L. 201/2011.



***Dichiarazione IMU/TASI e versamenti per gli ENC (comma 719 e segg.
Art.1 L. 147/2013, D.M. Economia e Finanze 26 giugno 2014)***

Per gli ENC sono previste particolari modalità per la dichiarazione IMU/TASI (Risoluzione N. 1/DF MEF 11 gennaio 2013)

- La Dichiarazione IMU/TASI ENC va presentata esclusivamente in via telematica con modalità di cui al Decreto Ministero Economia e Finanze del 26 giugno 2014, entro il 30 settembre 2014 in relazione all'anno 2013. Entro il medesimo termine dovrà presentarsi anche la dichiarazione riferibile all'anno 2012

Si indicheranno distintamente gli immobili totalmente soggetti ai tributi, e gli immobili totalmente esenti e/o gli immobili per i quali l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzo in "modalità non commerciale" degli stessi.



Ambito normativo dell'esenzione IMU per gli immobili di ENC

L'esenzione di cui all'art.7, c.1, lett. i) del D.Lgs. 504/92 (ICI) per il rimando dell'art.9, c. 8 del D.Lgs. 23/2001 (IMU) si rende applicabile ai soggetti di cui all'art.73, c.1, lett. c) del T.U.I.R. per l'imposta municipale propria.

Modifiche sono state apportate dall'art.91-bis del D.L. 1/2012 il quale ha abrogato la limitazione dell'esenzione di immobili "che non avessero esclusiva natura non commerciale", introducendo ai commi 2 e 3 dello stesso articolo, il principio della c.d. "utilizzazione mista" per l'esenzione, definendo le "modalità non commerciali" di svolgimento delle attività.

Il D.M. 200/2012 del MEF (c.d. Regolamento IMU Enc) ha qualificato le modalità di svolgimento delle attività miste di cui all'art.7, c.1, lett. i) del D.Lgs. 504/92.



Le attività istituzionali sono svolte con modalità non commerciali ove:

1. Sono prive di scopo di lucro;
2. Non si pongono in concorrenza con operatori di mercato commerciali;
3. Attuano diretta espressione di principi solidaristici e di sussidiarietà.

La Commissione Europea con decisione del 19 dicembre 2012 in relazione agli aiuti di Stato ex art. 107 del trattato UE, riconosce che l'esenzione IMU come definita dal regolamento non costituisce violazione al Trattato.

Le ONLUS non rientrano tra i beneficiari dell'esenzione in quanto privi del requisito soggettivo di cui all'art.7, c.1, lett. i) del D.Lgs. 504/92, potendosi rientrare solo per taluni esoneri di natura oggettiva (art.10 D.Lgs. 460/97). Solo il Comune può deliberare la riduzione di aliquota o l'esenzione ai fini IMU per le ONLUS.



Per il disposto del D.L. 149/2013 conv. L. 13/2014 il partiti politici non sono ricompresi nella norma di esenzione per gli immobili sede.

L'art.2, c. 3 del D.L. 102/2013 dispone l'esenzione IMU per gli immobili ove si svolga attività di ricerca scientifica dall'anno d'imposta 2014.

La Dichiarazione IMU (quadro B) prevede la tipologia immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti ai sensi del D.M. 200/2012

IMMOBILI PARZIALMENTE IMPONIBILI O TOTALMENTE ESENTI Quadro B

TIPOLOGIA DI ATTIVITÀ SVOLTA (1)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Comunicazione (2) - Indirizzo												
<p>Dati catastali identificativi dell'immobile</p> <p>1) sezione <input type="text"/> 2) foglio <input type="text"/> 3) particella <input type="text"/> 4) subalterno <input type="text"/> 5) categoria/uso <input type="text"/> 6) classe <input type="text"/> 7) categoria/uso <input type="text"/> 8) numero <input type="text"/> 9) piano/corridoio <input type="text"/> 10) area <input type="text"/></p>												
<p>11) ammontare dell'importo <input type="text"/> Valore <input type="text"/> 12) imposta <input type="text"/> 13) imposta <input type="text"/> 14) imposta <input type="text"/> 15) imposta <input type="text"/></p> <p>Importo/numero del permesso di costruzione separate giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno <input type="text"/></p>												
AGENZIA DELLE ENTRATE DI						ESTREMI DEL TRONCO						
<p>16) numero <input type="text"/> 17) provincia <input type="text"/></p>												

Il modello prevede inoltre un riquadro per l'attività didattica ove si pone preliminarmente a confronto il **Cm** (corrispettivo medio) percepito dall'ente ed un nuovo parametro **Cms** (costo medio studente) determinato dal MIUR al sito [Http://www.istruzione.it/web/ministero/imu](http://www.istruzione.it/web/ministero/imu), fermi i parametri non tariffari previsti dal Regolamento 200/12.



ATTIVITÀ DIDATTICA

Cms [a]	Cms [a]	
a)	Rapporto tra la superficie utilizzata per lo svolgimento di attività con modalità commerciali/superficie totale dell'immobile:	%
a')	Rapporto tra la superficie utilizzata per lo svolgimento di attività con modalità commerciali/superficie totale dell'immobile per giorni di utilizzo/365:	%
b)	Rapporto tra numero dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta con modalità commerciali/numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta:	%
b')	Rapporto tra numero dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta con modalità commerciali/numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta per giorni di utilizzo/365:	%
c)	Rapporto tra giorni nei quali l'immobile è utilizzato per lo svolgimento di attività con modalità commerciali /365 giorni	%
d)	Percentuale di imponibilità: $a+a1 +b+b1+c =$	%
e)	Valore da considerare ai fini dell'applicazione dell'IMU e della TASI, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento n. 200 del 2012 = BASE IMPONIBILE x percentuale di imponibilità (d)	€
f)	Valore da considerare ai fini dell'applicazione /esenzione dell'IMU e della TASI, del 2012 = Valore - Valore assoggettato ad IMU e a TASI.	€
g)	Nel caso in cui il Cms<Cms il valore di cui al rigo. f) non è assoggettabile a IMU e a TASI.	
h)	Nel caso in cui il Cms>Cms occorre verificare quanta parte del valore di cui al rigo f) è assoggettabile a IMU e a TASI. Si deve, quindi, procedere al seguente calcolo della quota esente:	
i)	Cms /Cm =	%
j)	Valore di cui al rigo. f) x (1- i) costituisce la quota del valore di cui al rigo. f) da assoggettare a IMU e a TASI	€
k)	Valore da assoggettare a IMU e a TASI= Valore di cui al rigo e) + Valore di cui al rigo j) =	€

Per le altre attività il terzo riquadro pone a confronto il **Cenc** (corrispettivo medio percepito dall'ente non commerciale) con il **Cm** (corrispettivo medio previsto per analoghe attività svolte con modalità commerciali nello stesso ambito territoriale).
Ove il Cenc risulti superiore al Cm l'immobile dovrà essere inserito nel quadro A relativo agli immobili totalmente imponibili, nel caso opposto potrà godere dell'esenzione se il Cenc risulterà "simbolico" e trovare accoglienza nel quadro B.

ALTRE ATTIVITÀ	
Cenc(1) <input type="text"/>	Cm(2) <input type="text"/>
a) Rapporto tra la superficie utilizzata per lo svolgimento di attività con modalità commerciali / superficie totale dell'immobile:	<input type="text"/> %
a') Rapporto tra la superficie utilizzata per lo svolgimento di attività con modalità commerciali / superficie totale dell'immobile per giorni di utilizzo/365:	<input type="text"/> %
b) Rapporto tra numero dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta con modalità commerciali / numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta:	<input type="text"/> %
b') Rapporto tra numero dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta con modalità commerciali / numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta per giorni di utilizzo/365:	<input type="text"/> %
c) Rapporto tra giorni nei quali l'immobile è utilizzato per lo svolgimento di attività con modalità commerciali / 365 giorni	<input type="text"/> %
d) Percentuale di imponibilità: $a + 1 + b + 1 + c =$	<input type="text"/> %
e) Valore da considerare ai fini dell'applicazione dell'IMU e della TASI, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento n. 200 del 2012 = base imponibile x percentuale di imponibilità (d)	<input type="text"/> €



Chiarimenti interpretativi dei requisiti

Per le attività sanitarie e socio-sanitarie svolte in regime di convenzione l'esenzione si rende applicabile solo a tale attività e non all'intera struttura sanitaria nel caso in cui nello stesso immobile insistessero anche attività non convenzionate (Camera Deputati Question Time del 16 luglio 2014).

Si restringono i limiti di esenzione per le attività ricettive a quelle con *accessibilità limitata* a membri di associazioni o parrocchie e che rispondano a criteri di assistenza, educazione e, per il turismo sociale, con confronto alle tariffe, effettuate con *carattere di discontinuità*, ovvero non svolte per l'intero anno solare.

Per tutte le attività :

- il c.d. “corrispettivo simbolico”, di cui ai requisiti di settore, non si intende commisurato al livello di servizio e/o al livello di costo sostenuto. Spetta al Comune valutare, caso per caso, la simbolicità dei corrispettivi.
- I c.d. “limite della metà del prezzo medio” praticato nel medesimo ambito territoriale vale solo al fine di escludere l'esenzione e non per accertarne il diritto.



Il **termine di presentazione** della dichiarazione IMU TASI è fissato al 30 settembre 2014 sia per l'anno d'imposta 2012 che per il 2013.

Il **versamento** IMU e TASI ENC, in deroga alle norme generali, dovrà effettuarsi in 3 rate

- le prime due per il 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno 2013 con scadenze 16 giugno 2014 e 16 dicembre 2014.
- la terza, a conguaglio dell'IMU complessivamente dovuta, con scadenza 16 giugno 2015.

E' ammessa la compensazione solo per tributi credito del medesimo Comune.

E' ammesso il **ravvedimento** per i versamenti e per la presentazione della dichiarazione ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 471/1997, salvo quanto applicabile dai Comuni ai sensi dell'art.50 della L. 449/1997.



Imposta di Registro : Novità 2014 per trasferimenti degli immobili ENC

L'art.10 D.Lgs. 23/2011 ha disposto per i trasferimenti immobiliari, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, l'innalzamento dell'aliquota ordinaria dell'imposta di registro dal 7% al 9%.

Considerando la normativa ante e post modifiche D.L. 23/2011, per quanto riguarda l'imposta di registro, si evince che:

- viene ridotta l'aliquota sui trasferimenti relativi alla “prima casa” che passa dal 3% al 2%;
- viene introdotta l'aliquota unica del 9% per le altre tipologie di immobili;
- l'art.1, comma 609, L.147/2013 introduce l'aliquota del 12% per terreni agricoli e pertinenze per soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP

L'importo minimo dell'imposta di registro non può essere comunque inferiore a 1.000,00 euro.



Le imposte ipotecarie e catastali, nei casi rientranti nelle nuove aliquote dell'imposta di registro del 9% e del 2%, trovano applicazione imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50,00 euro.

L'art. 26 D.L. 104/2013 convertito con L. 128/2013 aumenta la misura fissa del registro, ipotecarie e catastali di euro 168,00 dal 1° gennaio 2014 ad euro 200,00.

Immobili strumentali (esenti Iva), per il principio di alternatività, si applicherà per gli atti stipulati fino al 2013 imposta di registro con aliquota del 7% ed ipotecaria e catastale al 2%+1% .Dal 2014 imposta di registro al 9% ed ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50,00.

Immobili soggetti Iva, si applicherà per gli atti stipulati fino al 2013 imposta di registro in misura fissa di euro 168,00. Dal 2014 imposta di registro aumenta ad euro 200,00. Invariate le aliquote del 3% alle imposte ipotecarie e dell'1% alle imposte catastali

Imposta di Registro ed esenzione soggettiva Onlus (art.1, decimo periodo Tariffa, parte I, DPR 181/86) ed altri Enc

Il comma 4 dell'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 ha previsto la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie relative agli atti di trasferimento immobiliare, anche se previste in legge speciali.

Le Onlus, per l'art. 22 del D.Lgs. 470/97, godevano di un regime agevolativo. Gli atti traslativi di proprietà di beni immobili e diritti reali immobiliari di godimento a loro favore scontavano l'imposta fissa di € 168, a condizione, pena decadenza dal beneficio:

- dichiarazione della Onlus, nell'atto di trasferimento, di utilizzo diretto dell'immobile ai fini di svolgimento della propria attività
- effettivo utilizzo diretto del bene entro due anni dall'acquisto



Anche il primo comma dell'art.8 della L. 266/91, istitutiva delle Organizzazioni di Volontariato, prevedeva l'esenzione dall'imposta di registro di quegli "atti connessi allo svolgimento dell'attività" includendo pertanto gli atti di trasferimento immobiliare a favore delle Odv.

La recente Circ.2 A.d.E. del 21 febbraio 2014, al punto 8, enuncia le ipotesi, di cui alle leggi speciali, che decadono dall'esenzione e/o agevolazione.

Dal 1 gennaio 2014 tali agevolazioni sono dunque soppresse.

Rimangono peraltro operative le agevolazioni riferite ad atti non rientranti nell'art.1 della Tariffa.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RA

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
REDDITI QUADRO RA
Agenzia Entrate
Redditi dei terreni

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

Mod. N.

Redditi dei terreni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Reddito dominicale	Titolo	Reddito agrario	giorni	Possesto %	Canone di affitto in regime vincolistico	Casi particolari	Comuni	Reddito dominicale imponibile	Reddito agrario imponibile
RA1	,00		,00			,00			,00	,00
RA2	,00		,00			,00			,00	,00
RA3	,00		,00			,00			,00	,00
RA4	,00		,00			,00			,00	,00

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI TERRENI-COMPILAZIONE QUADRO RA

Colonna 7: codice da indicare collegato ai seguenti casi particolari:

1. mancata coltivazione per una intera annata agraria (considerare solo il 30% del reddito dominicale);
2. perdita di almeno il 30% del prodotto annuale per eventi naturali (esclusione totale dei redditi dominicale e agrario);
3. conduzione associata del fondo (considerare solo la % di conduzione);
4. terreno concesso in affitto per usi agricoli ad under 40 coltivatori diretti o IAP o che acquisiscono tali qualifiche entro 2 anni dalla stipula del contratto purché la durata dello stesso non sia inferiore a 5 anni;
5. se ricorrono contemporaneamente le condizioni indicate con i codici 1 e 4;
6. se ricorrono contemporaneamente le condizioni indicate con i codici 2 e 4.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RA

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
REDDITI QUADRO RA
Agenzia Entrate
Redditi dei terreni

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

Mod. N.

Redditi dei terreni		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Reddito dominicale	Titolo	Reddito agrario	giorni	Possesto %	Canone di affitto in regime vincolistico	Casi particolari	Comuni	Reddito dominicale imponibile	Reddito agrario imponibile
RA1		,00		,00			,00			,00	,00
RA2		,00		,00			,00			,00	,00
RA3		,00		,00			,00			,00	,00
RA4		,00		,00			,00			,00	,00

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI TERRENI-COMPILAZIONE QUADRO RA

Colonna 8: se nel periodo d'imposta si sono verificate diverse situazioni per uno stesso terreno la casella deve essere barrata per indicare che si tratta dello stesso terreno del rigo precedente

Colonna 9: quota di reddito dominicale imponibile da dichiarare per ciascun terreno

Colonna 10: quota di reddito agrario imponibile da dichiarare per ciascun terreno



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

REDDITI
QUADRO RB
Redditi dei fabbricati

Mod. N.

Sezione I Reddito dei fabbricati		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Rendita catastale	Utilizzo	Possesso giorni	%	Inmobili terrici	Canone di locazione (vedere istruzioni)	Spese di manutenzione ordinaria	Casi di paralisi	Casi di zampe	Imponibile	Codice Comune	IMU dovuta per il 2013
RB1		,00					,00					,00	,00
RB2		,00					,00					,00	,00
RB3		,00					,00					,00	,00
RB4		,00					,00					,00	,00

Il quadro RB deve essere compilato dagli enti non commerciali residenti e non nel territorio dello Stato italiano che:

- possiedono, a titolo di proprietà, usufrutto, enfiteusi o altro diritto reale, fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto edilizio urbano (in caso di usufrutto o altro diritto reale, il titolare della sola nuda proprietà non deve dichiarare il fabbricato).

In presenza di redditi di natura fondiaria derivanti dai lastrici solari e dalle aree urbane, nonché dai fabbricati situati all'estero, deve essere compilato il quadro RL.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE: _____

Mod. N. _____

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
REDDITI QUADRO RB
Redditi dei fabbricati

Sezione I Reddito dei fabbricati		Rendita catastale	Utilizzo	Possesso giorni	%	Immobili terrici	Canone di locazione (vedere istruzioni)	Spese di manutenzione ordinaria	Casi di partenza	Categoria zone	Imponibile	Codice Comune	IMU dovuta per il 2013
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
RB1	,00					,00					,00		,00
RB2	,00					,00					,00		,00
RB3	,00					,00					,00		,00
RB4	,00					,00					,00		,00

Sono ESCLUSI dal reddito dei fabbricati:

- le costruzioni rurali ad uso abitativo adibite agli usi agricoli che non rientrano nelle categorie A/1 e A/8;
- le costruzioni strumentali alle attività agricole;
- i fabbricati rurali destinati all'agriturismo;
- le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni (per restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) che per il periodo di validità del provvedimento non possono essere utilizzate;
- immobili aperti al pubblico e non locati quali musei, biblioteche, archivi, cineteche;
- unità immobiliari non locate destinate esclusivamente all'esercizio del culto.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
genzia entrate

REDDITI QUADRO RB
Redditi dei fabbricati

Mod. N.

Sezione I Reddito dei fabbricati		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Rendita catastale	Utilizzo	Possesso (giorni)	%	Immobili (vedere istruzioni)	Spese di manutenzione ordinaria	Gai. Caratteristiche	Imponibile		IMU dovuta per il 2013		
RB1		,00				,00					,00	,00	
RB2		,00				,00					,00	,00	
RB3		,00				,00					,00	,00	
RB4		,00				,00					,00	,00	

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI FABBRICATI-COMPILAZIONE QUADRO RB SEZIONE I

Colonna 1 (rendita catastale): rendita catastale senza la prevista rivalutazione del 5% che sarà effettuata nella fase di determinazione della base imponibile.

Per i fabbricati non censiti o con rendita non più adeguata, va indicata la rendita catastale presunta.

Per gli immobili di interesse storico e/o artistico, riconosciuto in base al D.lgs n.42/2004, la rendita catastale va indicata nella misura ridotta del 50% barrando la colonna 5.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
REDDITI QUADRO RB
Agenzia Entrate
Redditi dei fabbricati

CODICE FISCALE: _____ PERIODO D'IMPOSTA 2013: _____

Mod. N. _____

Sezione I Reddito dei fabbricati	Rendita catastale	Utilizzo	Possesso %	Inquilini: Canone di locazione altri: (vedere situazioni)	Spese di manutenzione ordinaria	Casi Continuati: particolari zip	Imponibile	Codice Comune	IMU dovuta per il 2013			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RB1	,00				,00					,00		,00
RB2	,00				,00					,00		,00
RB3	,00				,00					,00		,00
RB4	,00				,00					,00		,00

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI FABBRICATI-COMPILAZIONE QUADRO RB SEZIONE I

Colonna 2 (utilizzo): codice da indicare collegato ai seguenti casi:

2. unità immobiliare tenuta a disposizione, per la quale si applica l'aumento di 1/3 della rendita catastale rivalutata;
3. unità immobiliare locata in regime di libero mercato, patti in deroga, canone concordato;
4. unità immobiliare locata ad equo canone;
8. immobile situato in un comune ad alta densità abitativa e concesso in locazione in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (anche sez.II)
9. unità immobiliare che non rientra in nessuno dei casi individuati con altri codici
14. unità immobiliare situata nella regione Abruzzo e locata ai soggetti del sisma 2009 (anche sez.II)
15. unità immobiliare situata nella regione Abruzzo in comodato ai soggetti del sisma 2009 (anche sez.II)



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

**ENTI NON COMMERCIALI
ED EQUIPARATI
2014**

**AGENZIA
ENTRATE**

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE: _____

Mod. N. _____

**Sezione I
Reddito dei
fabbricati**

	Rendita catastale	Utilizzo	Postesso giorni	%	Inesibili stipiti	Costo di locazione (vedere istruzioni)	Spese di manutenzione ordinaria	Casi Contro- particolari	Imponibile	Codice Comune	IMU dovuta per il 2013	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RB1	,00	,00				,00			,00		,00	
RB2	,00	,00				,00			,00		,00	
RB3	,00	,00				,00			,00		,00	
RB4	,00	,00				,00			,00		,00	

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI FABBRICATI-COMPILAZIONE QUADRO RB SEZIONE I

Colonna 8 (casi particolari): i seguenti casi vanno evidenziati con i seguenti codici:

1. unità immobiliare distrutta o inagibile a seguito di eventi sismici o calamitosi;
3. unità immobiliare inagibile per la quale è stata richiesta la revisione della rendita;
4. unità immobiliare locata per la quale non sono stati percepiti per morosità i canoni di locazione e se il procedimento di convalida di sfratto per morosità si è concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi;
5. unità immobiliare posseduta in comproprietà e concessa in locazione soltanto da uno o più comproprietari ciascuno per la propria quota;
6. unità immobiliare locata a soggetti che si trovano in particolari condizioni di disagio per le quali è intervenuta la sospensione della procedura esecutiva di sfratto.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mod. N.

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI
2014
Agenzia Entrate

REDDITI QUADRO RB
Redditi dei fabbricati

Sezione I Reddito dei fabbricati	Rendita catastale		Utilizzo	Possesso	Immobili: Caratteristiche (vedere istruzioni)		Spese di manutenzione ordinaria		Casi continuativi		Imponibile	Codice Comune	IMU dovuta per il 2013
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
RB1	,00	,00									,00		,00
RB2	,00	,00									,00		,00
RB3	,00	,00									,00		,00
RB4	,00	,00									,00		,00

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI FABBRICATI-COMPILAZIONE QUADRO RB SEZIONE I

Colonna 9 (continuazione): casella da barrare per indicare che si tratta del fabbricato del rigo precedente

Colonna 10 (imponibile): quota di reddito imponibile

Colonna 11 (codice catastale): codice catastale del comune dove è situata l'unità immobiliare

Colonna 12 (IMU dovuta per il 2013): importo dell'imposta municipale propria sugli immobili dovuta (in relazione ai giorni e % di possesso) in acconto e a saldo per l'anno 2013 anche se la stessa non è stata versata o è stata versata in misura inferiore. La colonna non deve essere compilata nei casi di esonero.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RB

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DEI FABBRICATI-COMPILAZIONE QUADRO RB SEZIONE II

La sezione II deve essere necessariamente compilata per usufruire della riduzione del 30% del reddito prevista nei seguenti casi:

- fabbricato situato in un comune ad alta densità abitativa e locato ad un canone convenzionale
- immobile sito nei comuni colpiti dal sisma in Abruzzo, concesso in locazione o in comodato a favore di nuclei familiari le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili

Colonna 1: numero di rigo della sezione I nel quale sono stati riportati i dati dell'unità immobiliare locata

Colonna 2: numero del modulo sul quale sono stati riportati i dati dell'unità immobiliare locata

Colonna 3-6: estremi di registrazione del contratto di locazione (data registrazione, n° serie, numero e sottonumero di registrazione, codice ufficio)

Colonna 7: casella da barrare in alternativa alle colonne 3-6, nel caso di contratto di locazione di durata non superiore a 30 giorni che non è stato registrato

Colonna 8: anno di presentazione della dichiarazione ICI se dovuta

Sezione II Dati necessari per usufruire delle riduzioni previste per i contratti di locazione	N. di rigo	Mod. N.	Data	Estremi di registrazione del contratto		Codice ufficio	Contratti inferiori a 30 gg.	Anno di presentazione dich. ICI
				Serie	Numero e sottonumero			
RB36				/	/			
RB37				/	/			
RB38				/	/			
RB39				/	/			
RB40				/	/			
RB41				/	/			
RB42				/	/			
RB43				/	/			
RB44				/	/			
RB45				/	/			
RB46				/	/			
RB47				/	/			
RB48				/	/			
RB49				/	/			
RB50				/	/			

(*) Barrare la casella se si tratta della stessa unità immobiliare del rigo precedente.



MONITORAGGIO FISCALE: novità 2013

Monitoraggio fiscale e antiriciclaggio contro l'evasione internazionale,

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- Decreto Legge n.167/1990 art.4
- Legge n.227/1990
- Legge n.97/2013 art.9
- Provvedimento Agenzia delle entrate 2013/151663
- Circolare Agenzia delle Entrate n.38/E 2013

Le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici ed equiparate, residenti in Italia, che nel periodo d'imposta detengono o sono titolari effettivi di investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia, devono indicarli nella dichiarazione annuale dei redditi nel quadro RW.



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RW

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
Agenzia Entrate

QUADRO RW
Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria - monitoraggio

Mod. N.

1	2	3	4	5	6
Codice titolo possesso	Valere istituzioni	Codice individuazione bene	Codice Stato estero	Quota di possesso	Criterio determini valore
7	8	9	10	11	12
Valore iniziale	Valore finale	Valore massimo c/c paesi non collaborativi	Valere istituzioni	Quota partecipazione	
RW1	,00	,00	,00	,00	
20	21	22			
Codice fiscale società o altra entità giuridica in caso di titolare effettivo	Codice fiscale altri comitanti				

COMPILAZIONE QUADRO RW

Colonna 1: codice che contraddistingue a che titolo i beni sono detenuti

1. proprietà
2. usufrutto
3. nuda proprietà
4. altro diritto reale
5. trust

Colonna 2: casella da barrare solo se il contribuente è titolare effettivo

Colonna 3: codice di individuazione del bene (consultare tabelle in appendice)

Colonna 4: codice dello stato estero (consultare tabelle in appendice)

Colonna 5: quota di possesso espressa in % dell'investimento situato all'estero



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RW

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
Agenzia Entrate

QUADRO RW
Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria - monitoraggio

Mod. N.

1	Codice tributo	2	Valere istruzioni	3	Codice individuazione bene	4	Codice Stato estero	5	Quota di possesso	6	Criterio determin. valore
RW1	7	Valore iniziale	8	Valore finale	9	Valore massimo c/c paesi non collaborativi	10	Quota partecipazione	11	Valere istruzioni	
	20	Codice fiscale società o altra entità giuridica in caso di titolare effettivo	21	Codice fiscale altri comestatori	22						

Colonna 6: codice che contraddistingue il criterio di determinazione del valore

1. valore di mercato
2. valore nominale
3. valore di rimborso
4. costo d'acquisto
5. valore catastale
6. valore dichiarato nella dichiarazione di successione o in altri atti

Colonna 7: valore all'inizio del periodo d'imposta o al 1° giorno di detenzione dell'attività

Colonna 8: valore al termine del periodo d'imposta ovvero al termine del periodo di detenzione dell'attività

Colonna 9: ammontare massimo che l'attività ha raggiunto nel corso del periodo d'imposta se l'attività riguarda c/c e libretti di risparmio detenuti in Paesi non collaborativi



UNICO ENC 2014: NOVITA' QUADRO RW

PERIODO D'IMPOSTA 2013

CODICE FISCALE

ENTI NON COMMERCIALI ED EQUIPARATI 2014
Agenzia Entrate

QUADRO RW
Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria - monitoraggio

Mod. N.

1	Codice titolo possesso	2	Valore istruzioni	3	Codice individuazione bene	4	Codice Stato estero	5	Quota di possesso	6	Criterio determin. valore
RW1											
7	Valore iniziale	8	Valore finale	9	Valore massimo c/fc paesi non collaborativi	10	Valore istruzioni	11	Quota partecipazione		
20	Codice fiscale società, o altro ente giuridica in caso di titolare effettivo	21	Codice fiscale altri contestatori	22							

Colonna 18: casella da barrare nel caso in cui i redditi relativi all'attività finanziarie verranno percepiti in un successivo periodo d'imposta ovvero sono infruttifere

Colonna 19-20: % di partecipazione del titolare effettivo nella società e relativo codice fiscale

Colonna 21-22: codice fiscale degli altri soggetti tenuti alla compilazione del quadro RW