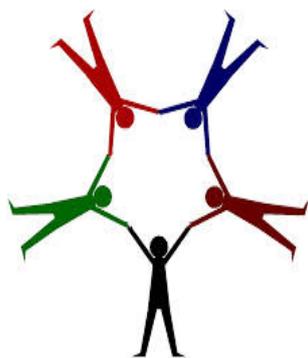




## Sommario

<b>Cooperazione, non profit e imprenditoria sociale: economia e lavoro - Il nuovo rapporto Unioncamere -</b>	<b>pag. 2</b>
<b>Decreto Destinazione Italia</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Crediti PA: Nuovo F24 e codice tributo per la compensazione</b>	<b>pag. 6</b>
<b>Ricerca e sviluppo: Incentivi all'assunzione di personale qualificato</b>	<b>pag. 7</b>
<b>Cooperative sociali: Si alla gestione di un pubblico esercizio commerciale</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Risorse per investimenti alle PMI: Convenzione Ministero dello Sviluppo Economico, ABI e Cassa Depositi e Prestiti</b>	<b>pag. 9</b>
<b>SISMA 2012: Il credito d'imposta</b>	<b>pag. 10</b>
<b>Social Housing</b>	<b>pag. 11</b>
<b>Tassazione sui trasferimenti immobiliari: I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate</b>	<b>pag. 15</b>
<b>Obbligo dei pagamenti mediante carte di debito - modalità e termini -</b>	<b>pag. 17</b>
<b>Approfondimenti di Zoom</b>	<b>pag. 18</b>



avversità del ciclo economico.

Il nuovo Rapporto “**Cooperazione, non profit e imprenditoria sociale: economia e lavoro**” recentemente presentato da Unioncamere fornisce dati sul sistema cooperativo italiano che ne dimostrano l’apporto all’economia nazionale e la capacità di resistenza alle

### Il sistema cooperativo

A fine 2013, sono **76.774** le imprese cooperative attive iscritte al Registro delle imprese (operanti in tutte le attività economiche), pari all’1,5% del totale complessivo delle imprese attive.

### Imprese cooperative attive, per regione e ripartizione geografica

Anni 2009 e 2013 (valori assoluti, incidenze percentuali e tendenze)

	2009		2013	
	Imprese cooperative (v.a.)	Incidenza % sul totale imprese	Imprese cooperative (v.a.)	Incidenza % sul totale imprese
Piemonte	3.583	0,85	3.379	0,83
Valle d'Aosta	209	1,68	214	1,80
Lombardia	12.353	1,50	11.017	1,35
Trentino-Alto Adige	1.298	1,27	1.395	1,37
Veneto	3.797	0,83	3.684	0,83
Friuli-Venezia Giulia	966	0,98	922	0,97
Liguria	1.552	1,09	1.483	1,06
Emilia-Romagna	5.224	1,22	5.161	1,23
Toscana	4.077	1,12	3.982	1,11
Umbria	938	1,13	874	1,07
Marche	1.623	1,01	1.640	1,05
Lazio	7.101	1,55	7.972	1,69
Abruzzo	1.632	1,23	1.533	1,18
Molise	487	1,50	456	1,46
Campania	10.175	2,14	8.145	1,73
Puglia	7.083	2,09	7.139	2,15
Basilicata	1.258	2,28	1.251	2,36
Calabria	2.820	1,80	2.401	1,55
Sicilia	10.514	2,71	11.388	3,05
Sardegna	2.876	1,93	2.738	1,90
Nord-Ovest	17.697	1,27	16.093	1,17
Nord-Est	11.285	1,04	11.162	1,06
Centro	13.739	1,29	14.468	1,35
Sud e Isole	36.845	2,13	35.051	2,08
Italia	79.556	1,51	76.774	1,48

La spinta all’adozione di questa particolare forma organizzativa si è mantenuta piuttosto viva nel corso di questi anni, come conferma il saldo tra aperture a chiusure di imprese, strutturalmente positivo dal 2009.

### Iscrizioni e cancellazioni di cooperative

Anno	valori assoluti	
	Iscrizioni	Cancellazioni
2009	7.584	5.054
2010	7.919	5.013
2011	7.805	5.079
2012	7.790	4.361
2013	7.784	4.918

Dal rapporto emerge che il sistema cooperativo ha prodotto:

- ⇒ oltre **66 miliardi di euro** di valore aggiunto nel 2012, pari al 4,7% del reddito complessivo prodotto in Italia;
- ⇒ oltre **1 milione e 200mila occupati** censiti nel 2011;
- ⇒ una domanda di lavoro programmata per il 2013 che raggiunge le **73.500 unità**, puntando sulla qualificazione delle risorse umane ma anche sull’inclusione sociale, con una spiccata apertura ai giovani, alle donne, agli immigrati e a quanti hanno avuto poche opportunità di studiare.

Il sistema cooperativo opera principalmente nel settore terziario (al quale si devono oltre 56 miliardi di euro di reddito prodotto nel 2012) e si concentra prevalentemente nel Nord-Est. In quest’area, infatti, le cooperative hanno prodotto 19,4 miliardi di euro di valore aggiunto, pari al 5,7% del totale dell’economia della ripartizione. L’Emilia-Romagna occupa una posizione di leadership a livello regionale, con un valore aggiunto di quasi 9,5 miliardi di euro (equivalente al 7,6% sulla ricchezza generata a livello regionale). Segue il Trentino-Alto Adige (6,2%) quindi la Puglia (5,5%), la Basilicata (5,4%) e la Sicilia (4,8%). Poi la Lombardia (4,3%) le Marche (4,2%), il Lazio (4,1%), la Campania (4%) e la Calabria (3,2%).

Segue a pag. 3



## Cooperazione, non profit e imprenditoria sociale: economia e lavoro - Il nuovo rapporto Unioncamere -

### Segue da pag. 2

Caratteristica del movimento cooperativo è la forte concentrazione in alcuni ambiti di attività economica, con un'assoluta prevalenza di imprese nel terziario (circa 47 mila e 500), seguite a distanza dalle attività industriali (circa 20 mila e 500) e da quelle agricole (8 mila e 500 imprese attive). Inoltre, una cooperativa su 10 è guidata da un giovane under 35, mentre 2 su 10 da donne.

### Dati occupazionali

Se quindi il sistema cooperativo nazionale offre un importante contributo alla produzione di ricchezza, è però sul fronte occupazionale che questa peculiare forma di "fare impresa" esprime le sue massime virtù e il suo elevato contributo di inclusione sociale. Stando alle informazioni desumibili dall'ultimo Censimento Istat industria e servizi, infatti, nel 2011 il numero di occupati nelle società cooperative ammonta ad oltre **1 milione e 200 mila** addetti, con un aumento di oltre 220 mila posti di lavoro rispetto al 2001. In termini percentuali, la dinamica occupazionale delle società cooperative è stata notevole, e comunque ben superiore a quella media riscontrata per tutte le tipologie di imprese attive nella Penisola (+22,7% contro +2,7%).

Nel 2013 la domanda di lavoro di queste imprese ha puntato molto su professionalità e livelli di istruzione elevati. Quasi 7.700, infatti, sono le assunzioni (non stagionali e stagionali, esclusi gli interinali) programmate di laureati, pari al 13% del totale delle assunzioni previste; una quota superiore di 3 punti percentuali rispetto a quella messa in cantiere nel 2010 e circa un punto e mezzo in più di quella programmata nel 2013 dal totale delle imprese italiane extra-agricole.

Considerando che oltre un quarto delle assunzioni previste dalle cooperative per il 2013 si concentra nel settore della sanità e assistenza sociale privata, non stupisce come l'indirizzo di diploma più richiesto dalle imprese cooperative sia quello socio-sanitario (4.100 assunzioni programmate nel 2013) e l'indirizzo di laurea sanitario-paramedico sia il terzo più domandato (1.320 assunzioni). Le lauree più ricercate sono invece quelle di insegnamento e formazione (2.300), seguite da quelle con indirizzo economico (1.580).

Nella classifica delle figure professionali più ricercate dalle imprese cooperative nel 2013 si trovano quattro professioni legate all'assistenza socio-sanitaria (addetti all'assistenza personale, quasi 5.500 assunzioni; le professioni qualificate nei servizi sanitari e sociali, circa 3.500, le professioni sanitarie riabilitative, 2.000; quelle infermieristiche-ostetriche, circa 1.000) e due professioni legate al mondo dell'istruzione (professori di scuola pre-primaria, 1.300 assunzioni, e specialisti nella formazione di soggetti diversamente abili, circa 900). Emergono inoltre i settori della ristorazione e del commercio (oltre 4.000 le assunzioni di addetti alla preparazione, alla cottura e alla distribuzione di cibi e 3.000 quelle dei commessi delle vendite al minuto).

### Il sociale

In merito al no profit si contano circa 14 mila imprese sociali. Un universo di oltre 400 mila dipendenti e una domanda di lavoro nel 2013 pari a 35 mila unità.

Rispecchiando la forte concentrazione settoriale delle imprese sociali nel comparto socio-assistenziale e dell'istruzione, gli indirizzi di laurea più richiesti sono quelli dell'insegnamento e formazione (2.600 assunzioni previste) e sanitario-paramedico (2.000). L'indirizzo socio-sanitario è inoltre il più richiesto per i diplomati (4.600) e per i qualificati professionali (5.500).

In crescita di 5 punti percentuali rispetto al 2010 la quota delle assunzioni previste dalle imprese sociali di figure appartenenti al grande gruppo delle professioni intellettuali, scientifiche e di elevata specializzazione (comprese anche quelle dirigenziali), le cui 4 mila assunzioni previste per il 2013 rappresentano quasi il 15% di quelle totali.

Come nel caso delle cooperative, anche le imprese sociali si caratterizzano sotto il profilo delle pari opportunità. Superano le 26 mila unità le entrate esplicitamente o potenzialmente riservate alle donne (oltre 9 assunzioni su 10), 23 mila quelle per gli under 30 (oltre 8 su 10) e 5.400 quelle destinate agli stranieri (poco meno di 2 su 10).

Per saperne di  
più sui temi  
trattati

[www.unioncamere.it](http://www.unioncamere.it)

ZOOM



# Decreto Destinazione Italia

Il D.L. n. 145/2013, il cosiddetto decreto "Destinazione Italia", approvato in via definitiva dal Parlamento, è stato convertito nella Legge n. 9 del 21 febbraio 2014, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 43 del 21 febbraio 2014.

Tra le disposizioni di interesse si segnalano:

## Incentivi all'auto imprenditorialità

Si riforma la disciplina degli incentivi all'autoimprenditorialità (di cui al Titolo I del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185) con misure volte prevalentemente a sostenere la creazione e lo sviluppo, attraverso migliori condizioni di accesso al credito, di piccole imprese possedute in prevalenza da giovani e da donne.

### **Tipologia di incentivi**

Gli incentivi consistono nella concessione di mutui agevolati per gli investimenti, a tasso zero, per una durata massima di otto anni e per un importo non superiore al 75% della spesa ammissibile ai sensi della normativa comunitaria. Rispetto alla disciplina previgente, la principale novità consiste nella soppressione dei contributi a fondo perduto. Scompare inoltre dalla tipologia di benefici concedibili il riferimento all'assistenza tecnica in fase di realizzazione degli investimenti e all'attività di formazione funzionale alla realizzazione del progetto.

Per quanto riguarda le garanzie per i mutui agevolati, resta sostanzialmente inalterata la disciplina previgente (ex articolo 4 del D.lgs. 185/2000) la quale fa riferimento a quelle previste dal codice civile e da privilegio speciale.

### **Soggetti beneficiari**

I soggetti che possono accedere ai benefici (ai sensi del nuovo articolo 3 inserito nel D.lgs. 185 del 2000) devono possedere una serie di requisiti.

Il primo è quello della novità dell'impresa: deve trattarsi di imprese costituite da non più di sei mesi alla data di presentazione della domanda di agevolazione.

Il secondo requisito attiene alla dimensione dell'impresa: deve trattarsi di imprese di micro e piccola dimensione secondo la classificazione comunitaria, ossia un'impresa che occupa meno di 50 persone e realizza un fatturato annuo e/o un totale di bilancio annuo non superiori a 10 milioni di euro (piccola impresa) oppure un'impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo e/o un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro (microimpresa).

Restano fermi i requisiti della costituzione in forma societaria e quello per cui la compagine societaria sia costituita, per oltre la metà numerica di soci e quote, da soggetti in età compresa tra 18 e 35 anni.

### **Progetti finanziabili**

Sono finanziabili (ai sensi del nuovo articolo 4 del D.Lgs. 185/2000) le iniziative che prevedono investimenti non superiori a 1.500.000 euro relativi alla produzione di beni nei settori dell'industria, dell'artigianato, della trasformazione dei prodotti agricoli ovvero alla fornitura di servizi alle imprese, nonché iniziative relative ad ulteriori settori individuati dal decreto di attuazione.

Nel calcolo di tale massimale occorre però tenere presente i limiti previsti dalla normativa comunitaria in materia di aiuti di Stato c.d. "de minimis".

### **Disposizioni attuative**

Le disposizioni attuative delle nuove norme sull'autoimprenditorialità sono rimesse ad un successivo decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

*Segue a pag. 5*



Segue da pag. 4

### Credito d'imposta per ricerca e sviluppo

Si istituisce un credito di imposta a favore delle imprese che investono in attività di ricerca e sviluppo.

#### **Beneficiari**

L'incentivo si rivolge a tutte le imprese che, indipendentemente dalla forma giuridica, dal settore economico in cui operano, nonché dal regime contabile adottato, hanno fatturato annuo inferiore a **500 milioni di euro**. Il bonus è esteso anche ai consorzi e alle reti di impresa, prevedendo che, in questi casi, l'agevolazione è ripartita secondo criteri proporzionali, che tengono conto della partecipazione di ciascuna impresa alle spese stesse.

#### **Bonus**

La misura del benefit è, fino ad un massimo 2,5 milioni di euro all'anno per ogni impresa, un credito di imposta per il 50% degli incrementi annuali di spesa in attività di ricerca e sviluppo, registrati in ciascuno degli anni dal 2014 al 2016. Per accedere all'agevolazione è prevista una spesa minima di 50 mila euro in ricerca e sviluppo. Il credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione.

### Compensazione tra crediti PA e cartelle

Si riconosce alle imprese titolari di crediti certificati, non prescritti, certi, liquidi ed esigibili, maturati nei confronti della pubblica amministrazione per somministrazioni, forniture, appalti e servizi, anche professionali, di utilizzare tali somme per compensare, nel 2014, cartelle esattoriali, qualora la somma iscritta a ruolo sia inferiore o pari al credito vantato.

Le modalità attuative della disposizione saranno stabilite con successivo decreto interministeriale, da emanare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 145/2013 (vedi anche articolo seguente).

### Estesa la procedura di ruling

Si stabilisce l'estensione da tre a cinque periodi d'imposta della validità giuridica degli accordi preventivi tra contribuente e Agenzia delle Entrate. Prevedendo, inoltre, la possibilità di attivare la procedura anche con riferimento alla richiesta di accertamento, in via preventiva, circa la sussistenza o meno dei requisiti che configurano una stabile organizzazione situata nel territorio dello Stato italiano.

### Misure per favorire la diffusione della lettura

Per favorire una maggiore diffusione della lettura dei libri, si riconosce un credito d'imposta agli esercizi commerciali che effettuano vendita di libri al dettaglio.

Il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (MIUR), sulla base della popolazione studentesca (anno scolastico 2014-2015), fisserà l'importo attribuibile a ogni singolo studente delle scuole secondarie di secondo grado. Spetterà poi ai dirigenti scolastici distribuire ai ragazzi, buoni per ottenere lo sconto del 19% sul prezzo di vendita di libri di lettura – fino all'ammontare stabilito dal MIUR – acquistati negli esercizi commerciali che decidono di avvalersi del credito d'imposta.



Per saperne di  
più sui temi  
trattati

www.gazzettaufficiale.it

ZOOM



È stato predisposto il nuovo modello F24 per consentire ai contribuenti che vantano crediti certificati verso la Pubblica Amministrazione di sfruttare tali somme per onorare gli importi

dovuti in caso di adesione, acquiescenza, definizione agevolata delle sanzioni, conciliazione giudiziale e mediazione.

Il nuovo modello denominato "F24 Crediti PP.AA." è istituito da un provvedimento direttoriale del 31 gennaio 2014, che approva anche le relative specifiche tecniche per la trasmissione dei dati e dei versamenti eseguiti.

Si ricorda che l'istituzione del nuovo modello era stata stabilita dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 14 gennaio scorso, in attuazione delle disposizioni dettate dall'articolo 9, comma 1, del DL 35/2013 (vedi Zoom n. 54).

## Beneficiari

Possono utilizzare il nuovo modello telematico i contribuenti che vantano crediti certificati, non prescritti, certi, liquidi, esigibili e maturati entro il 31 dicembre 2012 nei confronti dello Stato, degli enti pubblici nazionali, delle Regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano, delle amministrazioni locali e degli enti del Servizio Sanitario Nazionale, per somministrazioni, forniture e appalti.

La certificazione dei crediti avviene tramite la piattaforma elettronica predisposta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sulla quale le diverse Amministrazioni possono attestare le somme dovute a professionisti e imprenditori per acquisti o prestazioni.

La compensazione deve avvenire esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

## Specifiche

Nell'"F24 Crediti PP.AA." è previsto il campo "numero certificazione credito", dove andrà riportato il numero della certificazione del credito utilizzato in compensazione.

L'introduzione del nuovo modello comporta modifiche anche al modello di quietanza dei versamenti eseguiti con modalità telematiche mediante F24, in particolare l'inserimento nella legenda del campo "numero certificazione credito" nella sezione "Erario".

Inoltre, l'**Agenzia delle Entrate** con la risoluzione n. 16/E del 4 febbraio 2014, istituisce i codici tributo per l'impiego in compensazione dei crediti certificati.

## Il codice tributo per la compensazione

**I crediti certificati (non prescritti, certi, liquidi ed esigibili), maturati entro il 31 dicembre 2012, nei confronti di Pubbliche Amministrazioni (Stato, enti pubblici nazionali, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, Amministrazioni locali ed enti del Servizio Sanitario Nazionale), per somministrazioni, forniture e appalti, possono essere utilizzati, dalle imprese, per compensare i debiti derivanti da accertamento con il nuovo codice tributo "PPAA".**

## Le specifiche

Tale codice va riportato nel nuovo modello "**F24 Crediti PP.AA.**", approvato lo scorso 31 gennaio proprio per consentire l'utilizzo dei crediti in compensazione delle somme dovute in caso di accertamento con adesione, adesione al processo verbale di constatazione, adesione agli inviti a comparire, acquiescenza, definizione agevolata delle sanzioni, conciliazione giudiziale e mediazione (nella tabella allegata al Dm del 14 gennaio 2014 sono elencati i codici tributo relativi alle somme compensabili).

L'operazione deve avvenire esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

**Il codice tributo "PPAA" va indicato, nella sezione "Erario" del modello di pagamento, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a credito compensati".**

Nel campo "numero certificazione credito" deve essere inserito il numero della certificazione del credito attribuito dalla piattaforma elettronica, gestita dal dipartimento della Ragioneria generale dello Stato (vedi anche Zoom n. 54).

Nessun valore va evidenziato nel campo "anno di riferimento".

Si specifica che per il corretto utilizzo in compensazione dei crediti vantati le condizioni previste dall'articolo 3, comma 1, del Dm 14 gennaio 2014 devono risultare rispettate. In particolare:

- ⇒ i crediti devono risultare da certificazione rilasciata attraverso la piattaforma e non essere stati già pagati dalla PA o impiegati per altre finalità;

*Segue a pag. 7*



## CREDITI PA: Nuovo F24 e codice tributo per la compensazione

### Segue da pag. 6

- ⇒ la certificazione deve recare la data di pagamento del credito certificato;
- ⇒ il titolare del debito tributario e titolare del credito devono coincidere;
- ⇒ nel modello F24 telematico non devono esserci altri pagamenti, diversi da quelli identificati dai codici riportati nella tabella;
- ⇒ l'utilizzo nello stesso F24 di eventuali altri crediti, diversi da quelli certificati, deve essere conforme alle norme sul controllo preventivo delle compensazioni tramite F24;

⇒ l'addebito dell'eventuale saldo positivo dell'F24 telematico deve essere andato a buon fine.

**Il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni richieste comporta che tutti i pagamenti contenuti nel modello siano considerati come non avvenuti.** In questo caso il soggetto che ha trasmesso l'F24 viene informato di tale circostanza tramite ricevuta consultabile attraverso il sito dei servizi telematici delle Entrate.

## Ricerca e sviluppo: Incentivi all'assunzione di personale qualificato

Con il Decreto interministeriale del 23 ottobre 2013 attuativo dell'articolo 24 del DL 83/2012. Pubblicato, nella Gazzetta Ufficiale n. 16 del 21 gennaio 2014, sono arrivate le disposizioni applicative per gli incentivi in ricerca e sviluppo tramite assunzione di personale qualificato.

### Beneficiari

L'agevolazione è concessa a tutti i soggetti, sia persone giuridiche che fisiche, titolari di reddito di impresa, **per le nuove assunzioni di personale in possesso di un dottorato di ricerca universitario ovvero di laurea magistrale, impiegato in attività di ricerca e sviluppo.**

Per le imprese start-up innovative e per gli incubatori certificati di imprese sarà inoltre agevolabile anche il costo aziendale relativo alle assunzioni a tempo indeterminato effettuate mediante contratto di apprendistato, sempre per un periodo non superiore ai 12 mesi.



### Il Bonus

Il beneficio consiste in **un credito d'imposta pari al 35% del costo aziendale sostenuto**, ovvero, il costo salariale comprensivo di retribuzione lorda e contributi obbligatori e di quelli assistenziali, per un periodo non superiore a **12 mesi**.

L'incentivo è fruibile per un ammontare massimo annuale pari a **200.000 euro** ed è riconosciuto anche in caso di trasformazione di contratti a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato.

Il contributo, che non concorre alla formazione del reddito, né della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, potrà essere utilizzato in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, pena lo scarto dell'operazione di versamento.

### Retroattività

Sarà possibile usufruire del bonus retroattivamente.

Infatti, per il 2012, sarà agevolabile il costo aziendale sostenuto per le assunzioni o trasformazioni di contratti a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato effettuate a partire dal 26 giugno 2012, data di entrata in vigore del DL 83/2010. Per gli anni successivi, saranno invece agevolabili i costi sostenuti a partire dal 1° gennaio di ciascun anno.

### Istanze - modalità da definire

Attraverso un successivo documento ministeriale verranno definiti i contenuti della domanda di accesso al beneficio e delle procedure per la presentazione della stessa.

Ai fini del controllo, la documentazione contabile allegata, a pena di inammissibilità, alla domanda di concessione del credito di imposta, da presentare al Ministero dello Sviluppo Economico, dovrà essere certificata da un revisore legale dei conti o da una società di revisione legale o dal collegio sindacale.

Per saperne di  
più sui temi  
trattati

www.agenziaentrate  
.it  
www.gazzettaufficia  
le.it

ZOOM



# Cooperative sociali: Si alla gestione di un pubblico esercizio commerciale

Con la Risoluzione n. 15452 del 30 gennaio 2014 l'Agenzia delle Entrate ha espresso il proprio parere positivo, sia pure condizionato, sulla possibilità che le cooperative sociali svolgano attività ricettiva ovvero di subentrare all'attività di un pubblico esercizio di albergo-ristorante.

**Lo svolgimento delle attività di cui sopra è ammessa alla condizione che l'attività ricettiva abbia come fine l'inserimento di persone svantaggiate.**

La citata risoluzione, dopo avere richiamato un generico principio che vieta agli enti non commerciali di svolgere attività commerciale in via prevalente, riporta la precedente risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, che si è espressa sull'argomento con una nota del 21 novembre 2013. In tale contesto è stato chiarito che l'attività di gestione dell'albergo-ristorante non rientra tra quelle che l'art. 10 del D.Lgs. n.460/1997 riserva alle Onlus. Pertanto, questa attività non può essere svolta da un soggetto che si qualifica come Organizzazione Non Lucrativa di Utilità sociale in quanto iscritto nel registro tenuto dalla Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate competente.

La nota dell'Agenzia prosegue esaminando la possibilità di svolgere questa attività da parte di una Onlus che si qualifica tale, rientrando in una delle categorie a cui il comma 8 dell'art. 10 del D.Lgs. n. 460/1997 come Onlus "di diritto".

Si tratta, nello specifico, delle organizzazioni di volontariato di cui alla L. n. 266/1991, delle organizzazioni non governative riconosciute idonee ai sensi della L. n. 49/1987 e delle **cooperative sociali** di cui alla L. n. 381/1991.

Tra queste, una chance viene riconosciuta solo alle cooperative sociali. L'attività commerciale svolta dalle organizzazioni di volontariato, infatti, può essere solo quella ricompresa nell'elenco delle attività commerciali produttive e marginali del DM 25 maggio 1995 mentre per le organizzazioni non governative l'attività di gestione dell'albergo-ristorante non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività istituzionale, di cooperazione allo sviluppo in favore delle popolazioni del terzo mondo, né tra le attività commerciali accessorie.

L'attività ricettiva può essere svolta, quindi, solo dalle cooperative sociali, per la precisione, da quelle di **"tipo b", volte al reinserimento lavorativo di persone svantaggiate.**

Di conseguenza, come sostiene l'Agenzia delle Entrate, la gestione di un albergo-ristorante può essere affidata ad una Onlus solo se questa si qualifica come cooperativa sociale che opera per l'inserimento di persone svantaggiate di cui all'art. 4 della L. n. 381/1991, nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla normativa di settore.

Si ricorda che, secondo la legge n. 381, 8 novembre 1991, le cooperative sociali hanno lo scopo di perseguire l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale.

Esse possono essere:

- ⇒ di **tipo a)** aventi ad oggetto la gestione di **servizi socio-sanitari ed educativi;**
- ⇒ di **tipo b)** aventi ad oggetto lo svolgimento di attività diverse – agricole, industriali, commerciali o di servizi – finalizzate **all'inserimento di lavoratori svantaggiati** (almeno il 30% del totale dei lavoratori) i quali, compatibilmente al loro stato soggettivo, devono essere soci della cooperativa stessa.



## Risorse per investimenti alle PMI: Convenzione Ministero dello Sviluppo Economico, ABI e Cassa Depositi e Prestiti

Il Ministero dello Sviluppo Economico, ABI e la Cassa Depositi e Prestiti, hanno stipulato una convenzione per stanziare risorse fino a **2,5 miliardi di euro** in favore delle Piccole e Medie Imprese (PMI) che operano in Italia.

Tali risorse consentiranno alle imprese di realizzare investimenti legati ai processi produttivi. Tale possibilità è prevista nella "Nuova Sabatini" o "Sabatini Bis" il decreto dello scorso Dicembre, varato per far partire il credito agevolato per micro, piccole e medie imprese che effettuano investimenti, anche mediante leasing finanziario, **in macchinari, impianti, beni strumentali, attrezzature produttive, hardware, software e tecnologie digitali.**

### Operatività

In sostanza è stato previsto di costituire un fondo di 2,5 miliardi di euro, con un conto dedicato presso la Cassa Depositi e Prestiti. Tale somma, è però incrementabile, fino ad un massimo di **5 miliardi** di euro, attraverso successivi provvedimenti creati a tal fine.

Banche e intermediari finanziari saranno messi nella condizione di poter utilizzare tali fondi per concedere i finanziamenti alle imprese.

Gli istituti bancari e anche le società di leasing, purché in possesso della garanzia rilasciata da una delle banche convenzionate, potranno accedere quindi al fondo e concedere, entro il 31 Dicembre 2106, i finanziamenti confermati alle imprese richiedenti.

### Contributo sugli interessi

Il Ministero dello Sviluppo Economico riconosce alle PMI un contributo che copre parte degli interessi sui finanziamenti bancari per gli investimenti realizzati pari all'ammontare degli interessi, calcolati su un piano di ammortamento convenzionale con rate semestrali, al tasso del 2,75% annuo per cinque anni.

In base a ciò, lo stanziamento previsto sarà pari complessivamente a 191,5 milioni di euro per il periodo 2014 - 2021.

### Termini

Gli investimenti, per cui le imprese possono chiedere di accedere al fondo, vanno da un minimo di **20.000 euro** a un massimo di **2 milioni di euro**. È possibile coprire il 100% degli investimenti, ricordando che le somme devono essere utilizzate solo a copertura degli investimenti previsti per l'impresa richiedente.

### Domande

Le richieste di finanziamento e di contributo potranno essere presentate alle banche o intermediari finanziari dal 31 marzo 2014.

Attraverso il sito istituzionale del Ministero dello Sviluppo Economico – [www.mise.gov.it](http://www.mise.gov.it) – sarà possibile, dal 10 marzo prossimo, scaricare la modulistica necessaria per inoltrare le istanze.

Mentre le banche aderenti alla Convenzione saranno elencate sui siti dell'ABI, della Cassa depositi e prestiti e del Ministero dello Sviluppo Economico.



Per saperne di  
più sui temi  
trattati

[www.mise.gov.it](http://www.mise.gov.it)  
[www.abi.it](http://www.abi.it)  
[www.cassaddpp.it](http://www.cassaddpp.it)

ZOOM



# SISMA 2012: Il credito d'imposta



Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con decreto del 23 dicembre 2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 35 del 12 febbraio 2014, ha definito le modalità attuative della norma che riconosce un credito d'imposta a favore delle aziende e dei lavoratori autonomi attivi nell'area interessata che, a causa del sisma del maggio 2012, hanno subito danni a strutture o attrezzature necessarie allo svolgimento della loro attività.

Il decreto ministeriale era stato annunciato dall'articolo 67-octies del DL 83/2012 che ha introdotto l'agevolazione.

## Beneficiari

Il credito d'imposta spetta alle aziende e ai lavoratori autonomi che svolgevano la loro attività e avevano sede legale o operativa nei comuni dell'Emilia Romagna, Lombardia e Veneto, colpiti dal terremoto del 22 e 29 maggio 2012.

## Costi ammessi al beneficio

Sono ammessi al beneficio i costi sostenuti per la ricostruzione, la sostituzione o il ripristino degli immobili, delle attrezzature e dei macchinari, distrutti o danneggiati dall'evento sismico.

Il beneficio spetta anche per gli interventi diretti a innalzare il livello di sicurezza sismica degli edifici.

## Condizione

Condizione inderogabile per usufruire del credito, è la **certificazione del Comune, che attesti la distruzione oppure l'inagibilità totale o parziale dell'immobile o l'ordinanza di sgombero del fabbricato**. Ciò presuppone che il professionista o l'impresario abbia denunciato il danno al municipio per la verifica e il riconoscimento del danno stesso.

## Bonus

Il credito d'imposta è riconosciuto, fino a un massimo di **10 milioni di euro**, per ciascuno degli anni 2013, 2014 e 2015, a copertura dei costi sostenuti entro il 30 giugno 2014. Da tale somma devono essere decurtati gli eventuali importi risarciti dalle assicurazioni o a seguito di altri indennizzi.

## Istanza all'Agenzia delle Entrate

Per beneficiare del credito d'imposta, il soggetto interessato dovrà presentare richiesta, telematicamente, all'Agenzia delle Entrate.

Riguardo alla tempistica, il decreto in esame delega a un successivo provvedimento delle Entrate la definizione dei termini di scadenza e l'approvazione dello schema di domanda. In essa dovranno essere indicati i costi agevolabili sostenuti nell'anno precedente e quelli non segnalati in eventuali istanze già trasmesse.

## Specifiche

L'Amministrazione finanziaria stabilirà annualmente la percentuale massima di credito spettante a ogni richiedente, dandone comunicazione tramite un apposito provvedimento, sulla base del rapporto tra l'ammontare del credito complessivamente richiesto e i fondi assegnati.

I beneficiari potranno utilizzare il credito d'imposta **soltanto in compensazione**.

Il credito d'imposta non costituisce base imponibile IRPEF, IRES e IRAP, ma dovrà essere indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di concessione del credito e in quella di utilizzo della somma.

In caso di fruizione di credito in misura eccedente, si applicheranno le norme in materia di liquidazione, accertamento, riscossione, contenzioso e di sanzioni dettate per le imposte sui redditi.

L'Agenzia delle Entrate, verificato l'ammontare del beneficio effettivamente spettante, procederà con la revoca o la rideterminazione del credito e all'eventuale recupero delle maggiori somme utilizzate.





Il Social Housing è l'insieme di alloggi e servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

La finalità dell'housing sociale è quella di migliorare e rafforzare la condizione delle persone socialmente "svantaggiate" favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

### QUADRO NORMATIVO NAZIONALE

**Finanziaria 2008**  
**Legge 24 Dicembre 2007, n. 244.**

#### Art. 258

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da **destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale** e in relazione all'entità e al valore della trasformazione.

**In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.**

I Comuni con i loro strumenti urbanistici definiscono gli ambiti nei quali prevedono la quota di aree da destinare a edilizia residenziale sociale. L'entità di tali aree deve essere definita in relazione alle necessità abitative locali.

#### Art. 259

Ai fini dell'attuazione d'interventi di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.

**La legge finanziaria introduce nell'ordinamento urbanistico il concetto di premialità per l'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.**

#### D.M. 22 Aprile 2008

**"Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli Articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea".**

Il comma 2 dell'Art. 1 **definisce l'alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.**

**Gli alloggi sociali possono essere realizzati ex-novo, ma anche configurarsi a seguito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, con il sostegno di aiuti pubblici.**

Al comma 3 dell'Art. 1 si individuano gli aiuti pubblici come:

- esenzioni fiscali;
- assegnazione di aree o di immobili;
- fondi di garanzia;
- agevolazioni di tipo urbanistico.

*Segue a pag. 12*

Per saperne di  
più sui temi  
trattati

[www.gazzettaufficiale.it](http://www.gazzettaufficiale.it)



# SOCIAL HOUSING

## Segue da pag. 11

Il comma 5 dell'Art. 1, specifica che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e **con le modalità stabilite dalle normative regionali.**

L'Art. 2 stabilisce Caratteristiche e requisiti, specificando che:

- ⇒ **Le regioni**, in concertazione con le Anci regionali, **definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale.**
- ⇒ Il canone di locazione dell'alloggio sociale e' definito dalle regioni, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.
- ⇒ L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio.
- ⇒ Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi in esame, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.
- ⇒ Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

**DECRETO "LIBERALIZZAZIONI"**  
**- Conversione in Legge n. 27 del 24 marzo 2012- Testo coordinato del Decreto - Legge n. 1, del 24 gennaio 2012**

## HOUSING SOCIALE - IVA (Art. 57)

**Sono apportate modifiche** al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto) dirette ad **assoggettare all'imposizione IVA** le operazioni relative ad **interventi su fabbricati destinati ad alloggi sociali.**

Le norme in esame sono dirette ad estendere il beneficio della compensazione dell'IVA relativa alla cessione e alla locazione degli immobili per uso abitativo anche ai soggetti che operano nel settore del c.d. **"housing sociale"**, dal momento che dette operazioni non sono, in base alla normativa previgente, imponibili IVA e pertanto non consentono di portare a compensazione l'IVA a credito relativa agli immobili.

In base a tali disposizioni **sono esenti da IVA le locazioni e gli affitti**, le relative cessioni, risoluzioni e proroghe:

- ⇒ di terreni e aziende agricole;
- ⇒ di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria;
- ⇒ di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il **locatore** abbia espressamente manifestato **l'opzione per l'imposizione;**
- ⇒ di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di **piani di edilizia abitativa convenzionata, di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** - come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008 - ed **escluse le locazioni di fabbricati strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni qualora:

Segue a pag. 13



Segue da pag. 12

- effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento;
- effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni;
- per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Rispetto alla normativa previgente, quindi, vengono pertanto **assoggettate ad IVA le locazioni**, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato **l'opzione per l'imposizione**, di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a **quattro anni**, effettuate **in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata**, di fabbricati di civile abitazione **destinati ad alloggi sociali**.

Inoltre, la disposizione prevede che sono **escluse dall'esenzione da IVA**:

- ⇒ le **cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato** effettuate **dalle imprese costruttrici** o dalle **imprese che vi hanno eseguito**, anche tramite imprese appaltatrici, **gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica** (come definiti all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge n. 457 del 1978), **entro cinque anni** dalla data di **ultimazione** della costruzione o dell'intervento;
- ⇒ le **cessioni**, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato **l'opzione per l'imposizione**, di fabbricati di civile abitazione **locati** per un periodo non inferiore a **quattro anni** in attuazione dei piani di **edilizia residenziale convenzionata** ovvero destinati ad **alloggi sociali**.

PROVVEDIMENTI IN ARRIVO

**Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sulle politiche abitative (il cosiddetto "Decreto Lupi")**  
- in esame di approvazione -

Agevolazioni per chi realizza housing sociale, detrazioni per gli inquilini di alloggi sociali, alienazione degli immobili di proprietà pubblica, piano di recupero delle abitazioni.

Sono alcune delle proposte contenute nel 'Decreto Lupi' che sarà a breve esaminato dalla Conferenza unificata.

**Iva al 4%**

La bozza del provvedimento, prevede l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta al 4% per appalti, subappalti e acquisto di materiali relativi alla realizzazione di edifici destinati per almeno il 50% ad housing sociale e vincolati a tale destinazione per almeno 10 anni.

**Riscatto**

Gli inquilini di alloggi sociali potranno detrarre dall'Irpef le spese di affitto, nella misura di 900 euro se il reddito non supera i 15.493,71 euro, e di 450 se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro. Dopo 7 anni di affitto in un alloggio sociale, l'inquilino potrà riscattarlo.

**Edilizia residenziale pubblica**

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, entro febbraio 2014, sarà predisposto un piano di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi case popolari (IACP), in attuazione del DL 112/2008 convertito nella Legge 133/2008. I prezzi di vendita degli alloggi saranno fissati dagli enti proprietari e saranno messi sul mercato anche le case abitate da inquilini che non hanno più i requisiti di reddito per avere diritto ad un alloggio sociale.

**Piano di recupero alloggi**

Entro sei mesi dall'approvazione del 'Decreto Lupi', sarà inoltre definito un piano di recupero degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi case popolari IACP, con uno stanziamento di 500 milioni di euro.

Segue a pag. 14

Per saperne di più sui temi trattati

www.gazzettaufficiale.it

ZOOM



# SOCIAL HOUSING

Segue da pag. 13

## Cassa Depositi e Prestiti - Fondo per il Social Housing -

### Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA)

#### Caratteristiche e scopo del fondo

Nel 2009 Cassa Depositi e Prestiti, unitamente all’Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e all’Associazione Bancaria italiana (ABI), ha costituito “CDP Investimenti SGR Spa”, società di gestione del risparmio che promuove e gestisce il “Fondo Investimenti per l’Abitare”.

Il Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA) è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito da CDP Investimenti SGR Spa e riservato ad investitori qualificati.

Gli investitori del Fondo sono CDP, MIT e altri investitori istituzionali privati (banche, compagnie assicurative, casse di assistenza e previdenza ecc.).

#### Missione

Investimenti nel settore dell’edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l’offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali. L’obiettivo è realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell’edilizia residenziale pubblica.

#### Ammontare

Le risorse del fondo ammontano a 2 miliardi e 28 milioni di euro, di cui 1 miliardo sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da parte di gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata.

#### Ambito di azione

Il territorio nazionale. Il FIA investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d’investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni nel limite massimo del’80%.

Tale limite è volto a sollecitare sul territorio l’investimento di risorse da parte di soggetti terzi rispetto al Fondo, permettendo nel contempo al FIA di mantenere una presenza rilevante nelle singole iniziative.

#### Risultati attuali

I risultati conseguiti dall’innovativo sistema privato-pubblico di housing sociale sono ad oggi molto modesti.

Cdpi Sgr, per conto del FIA, ha assunto delibere di investimento preliminari non vincolanti per 478,5 milioni di euro in 14 fondi locali gestiti da 8 società di gestione del risparmio immobiliari; in 12 fondi di questi 14, Cdpi Sgr ha preso delibere definitive di sottoscrizione per 270 milioni, relative a 67 interventi immobiliari, per la costruzione di soli 4.486 alloggi.



# Tassazione sui trasferimenti immobiliari: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate



L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, ha fornito alcuni chiarimenti sulle novità introdotte dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011 in materia di tassazione degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, effettuati a titolo oneroso.

## Imposta di registro

Infatti, per tali atti, a decorrere dal 1° gennaio 2014, ai sensi di quanto previsto dal combinato disposto del citato articolo 10 e dell'articolo 1, comma 609, della legge 147/2013 (Stabilità 2014), è prevista l'applicazione dell'imposta di registro proporzionale con tre sole aliquote:

- ⇒ **9%**, per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi;
- ⇒ **2%**, per i trasferimenti aventi a oggetto case di abitazione (escluse quelle rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (Tuir), per l'attribuzione dei benefici "prima casa";
- ⇒ **12%**, per i trasferimenti aventi a oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

L'imposta proporzionale di registro risultante dall'applicazione di tali aliquote non può comunque essere inferiore a **1.000 euro**.

Si ricorda che fino al 31 dicembre 2013, si applicavano molte più aliquote variabili ovvero, in alcuni casi, la tassazione in misura fissa.

## Esenzioni

Inoltre, si precisa che gli atti assoggettati all'imposta proporzionale di registro e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti, posti in essere per curare gli adempimenti catastali e di pubblicità immobiliare, sono esenti

**dall'imposta di bollo, dalle tasse ipotecarie e dai tributi speciali catastali, e sono soggetti alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.**

Il comma 4 dell'articolo 10 del Dlgs 23/2011, poi, ha soppresso le esenzioni e agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, che riguardano gli atti assoggettati a imposta di registro in misura proporzionale (fanno eccezione quelle per la piccola proprietà contadina).

## Aumenti

Infine, l'articolo 26 del DI 104/2013 ha elevato a 200 euro gli importi di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, stabiliti in 168 euro da disposizioni in vigore prima **del 1° gennaio 2014**.

## Ulteriori precisazioni

La citata circolare evidenzia che la nuova tassazione si applica anche agli atti immobiliari, esenti da Iva in base a quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, del Dpr 633/1972, e per i quali, ai sensi dell'articolo 40 del Tuir, l'imposta di registro si applica in misura proporzionale. Le medesime regole non si applicano tuttavia alle cessioni di immobili strumentali soggette a Iva che, essendo - in attuazione del principio di alternatività Iva-Registro - soggette a imposta di registro in misura fissa, si pongono al di fuori del perimetro applicativo dell'articolo 1 della tariffa, e pertanto, delle modifiche apportate a tale disposizione dal Dlgs 23/2011.

## Prima casa

Per quanto riguarda le agevolazioni legate all'acquisto della prima casa, i relativi atti di trasferimento scontano ora l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

I benefici si applicano ai trasferimenti di case di abitazione, tranne quelle rientranti nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico), sempre che ricorrano le condizioni previste - ai fini della fruizione dell'agevolazione - dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tuir.

Sono, analogamente alle predette condizioni, confermate le cause di decadenza dalle agevolazioni. Pertanto, dal 1° gennaio 2014, l'applicabilità dei benefici è vincolata alla categoria catastale in cui l'immobile è classificato o classificabile e non più alle caratteristiche individuate dal Dm 2 agosto 1969.

*Segue a pag. 16*

Per saperne di più sui temi trattati

www.agenziaentrate.it

ZOOM



## Segue da pag. 15

Invece, con riferimento ai trasferimenti soggetti a Iva, in base a quanto stabilito dal numero 21 della tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972, l'individuazione delle case di abitazione non di lusso, cui si applicano le agevolazioni prima casa, è ancorata ai criteri dettati dal Dm 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale con la quale l'immobile risulta censito in catasto.

Per i trasferimenti soggetti a Iva che beneficiano delle agevolazioni prima casa, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa di **200 euro ciascuna**.

Riguardo alle agevolazioni prima casa relative a trasferimenti derivanti da successione e donazione, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di 200 euro ciascuna. Inoltre, il rinvio alle case di abitazioni non di lusso contenuto nell'articolo 69, comma 3 della legge 342/2000, deve intendersi, come per i trasferimenti agevolati soggetti a imposta di registro, riferito alle case di abitazione a eccezione di quelle rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Quanto al credito di imposta per il riacquisto della prima casa (articolo 7, legge 448/1998), lo stesso non riveste natura agevolativa e, in quanto tale, non è riconducibile alla previsione abrogativa di cui al comma 4 dell'articolo 10 del Dlgs 23/2011.

Con riferimento allo scomputo dall'imposta dovuta per il nuovo acquisto, laddove risulti un importo dell'imposta di registro inferiore a 1.000 euro, dovrà essere versato per la registrazione dell'atto solo tale importo e non l'importo minimo di 1.000 euro.

La circolare procede poi a una ricognizione delle norme abrogate per effetto della riformulazione dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Tur. In primis, le note poste in calce all'articolo 1, fatta eccezione per la II-bis sulla prima casa.

Dall'1° gennaio 2014, sono dunque scomparse le disposizioni di favore per i trasferimenti di:

- ⇒ immobili di interesse storico, artistico e archeologico;
- ⇒ fabbricati o porzioni di fabbricato ceduti in esenzione da Iva nei confronti di imprese di rivendita di immobili;
- ⇒ immobili in favore dello Stato o di enti pubblici territoriali;
- ⇒ immobili situati all'estero;
- ⇒ immobili in favore di Onlus o di istituzioni riordinate in aziende di servizi.
- ⇒

Anche il regime per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati non è più in vigore dall'1 gennaio 2014.

Inoltre, non trova più applicazione la disciplina della nota I all'articolo 1 della tariffa, che prevedeva l'imposta di registro all'8% per i trasferimenti a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze a favore dell'imprenditore agricolo professionale.

Con riferimento alle regole di determinazione della base imponibile, resta in vigore la disciplina del prezzo valore stabilita dall'articolo 1, comma 497, della legge 266/2005, in quanto concretizza un sistema forfetario non riconducibile nell'ambito delle previsioni agevolative (in virtù della sentenza 6/2014 della Corte Costituzionale, il sistema del prezzo-valore si applica anche ai trasferimenti di immobili a uso abitativo e relative pertinenze acquisiti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto).

## Soppressione di agevolazioni

Per quanto attiene alla soppressione delle agevolazioni previste in leggi speciali, dall'1° gennaio 2014 non trovano più applicazione alcuni regimi agevolativi o esentativi, che prevedevano un trattamento di favore in materia di Registro (riduzione di aliquote, imposta fissa o esenzione).

Restano comunque applicabili le agevolazioni ed esenzioni riferite ad atti non riconducibili nell'ambito dell'articolo 1 della tariffa, ovvero ad atti non riconducibili tra quelli a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento.

La circolare riporta un elenco (non esaustivo) di previsioni recanti agevolazioni da ritenere non più applicabili, tra le altre, quelle per:

- ⇒ i trasferimenti di immobili compresi in piani di recupero (articolo 5 della legge 168/1982)
- ⇒ i trasferimenti nell'ambito del compendio unico (articolo 5-bis della legge 97/1994 e articolo 5-bis del Dlgs 228/2001)
- ⇒ i piani di insediamento produttivi e per l'edilizia economico-popolare (articolo 32 del Dpr 601/1973).
- ⇒ Restano invece in vigore le agevolazioni:
- ⇒ per la piccola proprietà contadina (articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009)
- ⇒ per la partecipazione all'Expo 2015
- ⇒ per la mediazione civile e commerciale (articolo 17 del Dlgs 28/2010)
- ⇒ nell'ambito dei procedimenti di separazione e divorzio (articolo 19 della legge 74/1987)
- ⇒ per gli atti di conciliazione giudiziale (articolo 9 della legge 488/1999).



## Obbligo dei pagamenti mediante carte di debito - modalità e termini -

Stabiliti i termini per l'obbligo, per gli esercenti (imprese e professionisti), di accettare i pagamenti di importo superiore a 30 euro effettuati tramite carte di debito (Bancomat), per l'acquisto di prodotti e prestazioni di servizi.

Le novità sono state introdotte dal decreto 24 gennaio 2014 del ministero dello Sviluppo Economico, di concerto con quello dell'Economia e delle Finanze, sentito il parere della Banca d'Italia, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 21 del 27 gennaio 2014.

Tale obbligo di accettazione di pagamento è stato introdotto dall'articolo 15 del DL 179/2012, che rinviava, appunto, a uno o più decreti attuativi la determinazione degli eventuali importi minimi, le modalità e i termini da rispettare, in relazione anche alle categorie di contribuenti interessati.

Il metodo rappresenta uno strumento in più per contrastare l'evasione fiscale e favorire l'antiriciclaggio, ma consente anche una maggiore garanzia per imprese e professionisti, che in questo modo si trovano a dover gestire meno denaro contante.

La carta di debito, il bancomat, infatti, consente l'addebito della somma in tempo reale. Il suo utilizzo, però, presuppone una piattaforma che permette la circolazione informatica del denaro abilitata dagli istituti di credito.

Di conseguenza, gli esercenti coinvolti dalla norma devono organizzarsi in modo da poter ricevere corrispettivi e parcelle con modalità telematiche, ovvero, devono munirsi di POS, il dispositivo elettronico fornito dalla banca, che consente di incassare direttamente sul proprio conto corrente "moneta elettronica".

### Importo minimo

Il nuovo decreto specifica che il metodo va utilizzato per tutti i pagamenti superiori a **30 euro**, i cui **beneficiari sono imprese o professionisti, abilitati all'accettazione di carte di pagamento anche attraverso canali telematici, per l'acquisto di prodotti o la prestazione di servizi.**

### Termini

Si prevede l'operatività di tale nuovo metodo dal prossimo 28 marzo, soltanto per i beneficiari con un fatturato, nell'anno precedente a quello in cui viene effettuato il pagamento, superiore a **200mila euro.**

Per gli altri c'è tempo fino al **30 giugno 2014** per adeguarsi a tale normativa.

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore del decreto (dal prossimo 28 marzo), con un successivo provvedimento, potranno essere individuate nuove soglie e nuovi limiti di fatturato e potrà essere disposta l'estensione degli obblighi a ulteriori strumenti di pagamento elettronici, anche con tecnologie mobili.



Per saperne di  
più sui temi  
trattati

[www.gazzettaufficiale.it](http://www.gazzettaufficiale.it)  
[www.sviluppoeconomico.it](http://www.sviluppoeconomico.it)

1. **Società Cooperativa Europea - S.C.E. (Gennaio 2008)**
2. **Analisi Legge Finanziaria 2008 (Febbraio 2008)**
3. **Documento Unico di Regolarità Contributiva - D.U.R.C. (Marzo 2008)**
4. **Disciplina degli appalti (Aprile 2008)**
5. **Norme per il diritto al lavoro dei disabili (Maggio 2008)**
6. **Manovra d'estate (Agosto - Settembre 2008)**
7. **Impresa Sociale (Ottobre 2008)**
8. **Modifiche alla disciplina civilistica delle S.P.A. (Novembre 2008)**
9. **Decreto "Anticrisi" (Dicembre 2008)**
10. **Analisi Legge Finanziaria 2009 (Gennaio 2009)**
11. **Analisi D.L. "Milleproroghe" e D.L. 23 ottobre 2008 n. 162 (Gennaio 2009)**
12. **Analisi Decreto "Anticrisi" coordinato con la L. di conversione 2/2009 (Febbraio 2009)**
13. **Analisi Legge 14/09 di conversione del D.L. "Milleproroghe" (Marzo 2009)**
14. **Il sistema fiscale per le società cooperative (Aprile 2009)**
15. **Analisi Decreto "Incentivi" (Maggio 2009)**
16. **Manovra d'estate 2009- D.L. 78/09 + legge 69/09 (Luglio 2009)**
17. **Manovra d'estate 2009 - conversione in legge D.L. 78/09 (Agosto - Settembre 2009)**
18. **Collegato Sviluppo - legge 99/2009 (Agosto - Settembre 2009)**
19. **Ammortizzatori Sociali (Ottobre 2009)**
20. **Analisi Legge Finanziaria 2010 (Dicembre 2009 - Gennaio 2010)**
21. **Territorialità IVA: nuovi principi UE (Marzo 2010)**
22. **Direttiva Servizi (Maggio 2010)**
23. **La disciplina degli appalti 2 (Maggio 2010)**
24. **Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e competitività economica (Giugno 2010)**
25. **Analisi conversione in legge del Decreto Incentivi 2010 (Giugno 2010)**
26. **Analisi Conversione in legge 122/2010 del DL 31 maggio 2010, n. 78 (Agosto - Settembre 2010)**
27. **Autotrasporto: modifiche al codice della strada ed altre novità (Agosto - Settembre 2010)**
28. **Collegato Lavoro - Legge 4 novembre 2010, n. 183 (22 Novembre 2010)**
29. **Riepilogo incentivi all'assunzione ed all'imprenditorialità (2 Dicembre 2010)**
30. **Decreto Milleproroghe 2011 (Gennaio 2011)**



31. Legge di stabilità 2011 (Gennaio 2011)
32. Legge di conversione Decreto Milleproroghe (15 Marzo 2011)
33. Decreto Sviluppo (Giugno 2011)
34. Legge di stabilità 2011 (Agosto 2011)
35. Conversione in legge del decreto Sviluppo 2011 (Agosto 2011)
36. Analisi della Manovra “Estiva” 2011 (Settembre 2011)
37. Testo Unico Apprendistato (Ottobre 2011)
38. Statuto delle Imprese (Novembre 2011)
39. Legge di stabilità 2012 + Manovra Salva Italia (Dicembre - Gennaio 2012)
40. Analisi Decreto “Liberalizzazioni” - Conversione in legge (Marzo - Aprile 2012)
41. Analisi Decreto “Sviluppo e Semplificazione” - Conversione in legge (Maggio 2012)
42. decreto “Semplificazioni fiscali e tributarie” - Conversione in legge (Giugno 2012)
43. Analisi Decreto Sviluppo 2012 (Luglio 2012)
44. Riforma del mercato del lavoro (Luglio 2012)
45. Conversione in Legge Decreto Sviluppo 2012 (Settembre 2012)
46. Analisi Decreto Sviluppo bis (Novembre 2012)
47. Analisi di Conversione in Legge del Decreto Sviluppo bis (Gennaio 2013)
48. Analisi Legge di Stabilità 2013 (Gennaio 2013)
49. Analisi Decreto Occupazione e IVA (Luglio 2013)
50. Conversione in Legge del Decreto Occupazione e IVA (Settembre 2013)
51. Analisi Legge di Stabilità 2014

