



CIRCOLARE INFORMATIVA: NOVEMBRE 2014

RENT TO BUY

A seguito del recepimento come legge del contratto atipico del RENT TO BUY, si chiarisce che lo stesso **non è considerato come locazione** e quindi non è regolamentato dalle norme sugli affitti 392/78 (locazioni non abitative) e 431/98 (locazioni abitative), bensì è considerato come USUFRUTTO.

COMUNICAZIONE BENI AI SOCI - FINANZIAMENTI

Con riferimento ai finanziamenti effettuati dai soci alla società o dai familiari dell'imprenditore individuale all'imprenditore stesso per importi annui superiore ad euro 3.600 si fa presente quanto segue:

- vanno calcolati con riguardo all'ammontare complessivo dei finanziamenti / capitalizzazioni in corso d'anno in capo al singolo socio / familiare dell'imprenditore e non per ogni singolo versamento.

Non rilevano:

- le restituzioni effettuate al socio / familiare dell'imprenditore;
- la rinuncia di un credito finanziario o commerciale vantato dal socio / familiare dell'imprenditore in quanto non configura un esborso di denaro da parte del finanziatore, ergo **non rilevano gli anticipi di fatture** etc.

FALLIMENTO DEL DEBITORE E EMISSIONE DELLA NOTA DI CREDITO

Ai sensi dell'art. 26, comma 2, DPR n. 633/72, è riconosciuta la possibilità di emettere una nota di variazione in diminuzione "in caso di mancato pagamento in tutto o in parte a causa di procedure concorsuali (fallimento etc.) o di procedure esecutive rimaste infruttuose ...". A tal fine è necessario che il creditore abbia partecipato alla procedura, ossia, in caso di fallimento, che lo stesso si sia insinuato al passivo. La nota di credito va emessa a decorrere dalla scadenza del termine per le osservazioni al piano di riparto stabilito con decreto del Giudice Delegato ovvero, in assenza del piano di riparto, dalla scadenza del termine per il reclamo al decreto di chiusura del fallimento, come ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 16.5.2008, n. 195/E. Il citato art. 26 non prevede alcun limite temporale per l'emissione di tale documento; tuttavia, come precisato dalla stessa Agenzia nella Risoluzione 18.3.2002, n. 89/E, tale disposizione va coordinata con quanto stabilito dall'art. 19, comma 1, DPR n. 633/72 in base al quale il diritto alla detrazione va esercitato, al più tardi, con la dichiarazione IVA relativa al secondo anno successivo a quello in cui è sorto tale diritto. Di conseguenza, per poter esercitare il diritto alla detrazione, la nota di variazione va emessa entro tale termine.



Studio Dr. L. Di Leone

**DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE DEI CONTI**

COMODATO D'USO DI AUTOMEZZI OBBLIGO DI REGISTRAZIONE PRESSO LA MOTORIZZAZIONE CIVILE

Con la riforma della disciplina del Codice della strada è stato introdotto, in determinati “casi”, l’obbligo in capo all’utente del veicolo di comunicare alla Motorizzazione, richiedendo l’aggiornamento della carta di circolazione, gli eventi che comportino variazioni:

- dell’ intestatario della carta di circolazione;
- della disponibilità del veicolo per periodi superiori a 30 giorni, in favore di soggetti diversi dall’ intestatario.

L’obbligo in esame decorre per gli **atti posti in essere dal 3.11.2014**; è comunque possibile comunicare gli atti stipulati fino a tale data (in particolare per quelli posti in essere dal 7.12.2012 al 2.11.2014).

Sono **esonerati** dall’obbligo in esame i **familiari conviventi**, ferma restando la possibilità per gli stessi di richiedere l’aggiornamento della carta di circolazione. Il Ministero precisa che “*in ogni altro caso*” (ad esempio, veicolo utilizzato da familiari non conviventi) l’obbligo di comunicazione è comunque subordinato “*al fatto che il veicolo sia in uso personale e non promiscuo per un periodo continuativo superiore a trenta giorni*”.

AFFITTO-LOCAZIONE DI IMMOBILI E MOROSITA DELL'INQUILINO

Mancato pagamento dei canoni da parte dell’inquilino

**** LOCAZIONE ABITATIVA:** il contratto non si scioglie mai in modo automatico, l’inquilino può pagare anche davanti al giudice; il conduttore ha tempo 20 gg per pagare e può ‘restare indietro’ con i pagamenti al massimo per due mensilità, poi il locatore può iniziare la pratica legale. I mancati pagamenti si possono sanare dal giudice per tre volte e il conduttore deve pagare entro 90 gg. Nessuna clausola inserita nel contratto in caso di mancato pagamento del conduttore, scioglie per legge in contratto in quanto tali clausole sono sempre illegittime. Il tutto ha ripercussioni in unico, per cui i canoni anche se non riscossi devono per forza essere dichiarati in unico fino allo sfratto definitivo e poi chiedere a rimborso le imposte relative pagate perché il contratto non si scioglie se non con lo sfratto definitivo.

**** IMMOBILI NON ABITATIVI:** il legislatore, contrariamente agli immobili abitativi, nulla prevede in caso di morosità del conduttore, quindi tutto è demandato al contratto e a quanto ivi c’è scritto. Quindi nel contratto non abitativo è opportuno inserire la clausola risolutiva espressa indicando le condizioni per cui scatta (esempio mancato pagamento entro 8 gg del canone); scattando la risoluzione il locatore non ha più nessun obbligo di dichiarare i canoni non riscossi.

CONTI CORRENTI IN SVIZZERA

Dal 2017 (base anno 2016) tutte le banche Svizzere forniranno all’ADE Italiana tutti i dati relativi ai conti correnti e attività finanziarie di tutti i soggetti Italiani non residenti in Svizzera.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MI)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

SGRAVI CONTRIBUTI ASSUNZIONI A TEMPO INDETERMINATO

Al fine di promuovere una stabile occupazione, ai datori di lavoro privati, esclusi quelli del settore agricolo, sono riconosciuti sgravi contributivi per un periodo massimo di 36 mesi per le nuove assunzioni a tempo indeterminato, con esclusione dei contratti di apprendistato e di lavoro domestico. Lo sgravio in esame: • opera per i contratti stipulati dall'1.1.2015 al 31.12.2015; • consiste nell'esonero dei contributi previdenziali (esclusi i contributi dovuti all'INAIL) a carico dei datori di lavoro nel limite massimo di € 8.060 annui; • non è cumulabile con altri esoneri / riduzioni delle aliquote di finanziamento previsti da altre disposizioni normative.

L'agevolazione non spetta:

- relativamente ai lavoratori: ** "che nei sei mesi precedenti siano risultati occupati a tempo indeterminato presso qualsiasi datore di lavoro"; ** per i quali lo sgravio sia già stato usufruito relativamente a precedenti assunzioni a tempo indeterminato;
- con riferimento a dipendenti che nei 3 mesi antecedenti l'1.1.2015 hanno già in essere con il datore di lavoro un contratto a tempo indeterminato (ossia ottobre-novembre-dicembre 2014).

A seguito dell'introduzione del beneficio in esame sono soppressi, relativamente alle assunzioni decorrenti dal 2015 le precedenti agevolazioni ossia i benefici previsti dall'art. 8, comma 9, Legge n. 407/90, in base al quale "in caso di assunzioni con contratto a tempo indeterminato di lavoratori disoccupati da almeno ventiquattro mesi o sospesi dal lavoro e beneficiari di trattamento straordinario di integrazione salariale ..." i contributi previdenziali ed assistenziali: • sono applicati nella misura del 50% per un periodo di 36 mesi; • non sono dovuti, per un periodo di 36 mesi, per le imprese operanti nel Mezzogiorno e per le imprese artigiane.

MANCATO RICEVIMENTO DELLA FATTURA ESTERA

In caso di mancato ricevimento della fattura estera, all'acquirente è imposto di provvedere alla relativa regolarizzazione. In particolare, come disposto dall'art. 46, comma 5, DL n. 331/93, in caso di mancato ricevimento della fattura entro il secondo mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione (data della consegna), va emessa un'autofattura entro il giorno 15 del terzo mese successivo all'effettuazione, quindi dopo la fine del secondo mese successivo si ha tempo 15 gg per emettere l'autofattura.