STUDIO SERVIDIO
DOTTORI COMMERCIALISTI

DOTT. ANDREA ALBERGHINI
DOTT. ALFREDO ODDONE
DOTT. FEDERICO BENNI
DOTT. DARIO CURTI
DOTT. CLAUDIO MARCANTOGNINI
DOTT. PIETRO BUFANO

Bologna, 08 aprile 2014

Oggetto: Circolare n. 10/2014 del 8 aprile 2014

Egregi Signori,

trasmettiamo la circolare in oggetto.

Nel rimanere a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo i più distinti saluti.

Studio Servidio

SOMMARIO

- **FABBRICATI GRUPPO "D" NON CENSITI: I COEFFICIENTI PER CALCOLARE L'IMU E LA TASI 2014**
- **ISTANZA DI RIMBORSO IVA 1° TRIMESTRE 2014 CON IL NUOVO MODELLO IVA TR**
- **LE OPERAZIONI INTRACOMUNITARIE**
- **IMU IMMOBILI STRUMENTALI: LA DEDUZIONE IN UNICO**

OGGETTO: Fabbricati gruppo "D" non censiti: i coefficienti per calcolare l'IMU e la TASI 2014

L'art. 5, comma 3, del D. Lgs. n. 504/1992 prevede che la base imponibile dei **fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" non iscritti in Catasto** e, quindi, **senza rendita certa**, interamente **posseduti da imprese** e distintamente contabilizzati, viene **determinata ogni anno**, fino all'attribuzione della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio, **applicando al valore che risulta dalle scritture contabili**, al lordo delle quote di ammortamento, **i coefficienti approvati** annualmente **con apposito Decreto** del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In virtù della disposizione di cui sopra, con **Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 febbraio 2014,** pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2014*, sono stati aggiornati tali **coefficienti moltiplicatori**, che consentiranno il calcolo non solo della **base imponibile** ai fini **IMU per il 2014,** ma **da quest'anno anche** della base imponibile ai fini della **TASI, il nuovo tributo per i servizi indivisibili.**

Si ricorda a tal proposito che la Legge di Stabilità 2014 (Legge n. 147 del 27.12.2013, art. 1, comma 639) ha istituito **dal 2014** la nuova **imposta unica comunale, IUC,** che **racchiude tre imposte:**

- l'**IMU**, per la componente patrimoniale;
- la **TASI** (**tassa sui servizi indivisibili),** per la copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili del Comune;
- la **TARI (tassa sui rifiuti),** per la copertura dei **costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani**.

La base imponibile della TASI è la stessa di quella IMU, come stabilito dall'art. 1, comma 675, della Legge di Stabilità 2014.

I COEFFICIENTI PER I FABBRICATI GRUPPO "D" NON ISCRITTI A CATASTO		
NORMATIVA DI RIFERIMENTO (Art. 5, comma 3, D. Lgs. n. 504/1992)	La base imponibile dei **fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" non iscritti in Catasto** e, quindi, **senza rendita certa,** interamente **posseduti da imprese** e distintamente contabilizzati, viene **determinata ogni anno**, fino all'attribuzione della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio, **applicando al valore che risulta dalle scritture contabili**, al lordo delle quote di ammortamento, **i coefficienti approvati** annualmente **con apposito Decreto** del Ministero dell'Economia e delle Finanze.	
GRUPPO CATASTALE "D"	**D/1**	Opifici
	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
	D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
	D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
	D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
	D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="6">commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</td></tr>
<tr><td></td><td>D/9</td><td colspan="6">Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.</td></tr>
<tr><td></td><td>D/10</td><td colspan="6">Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.</td></tr>
<tr><td>IL DECRETO M.E.F. DEL 19.02.2014</td><td colspan="7">Come ogni anno, anche quest’anno il Ministero dell’Economia e delle Finanze, con Decreto del 19.02.2014, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 45 del 24.02.2014, ha aggiornato i coefficienti moltiplicatori che consentiranno di calcolare il valore dei fabbricati di cui all’art. 5, comma 3, D. Lgs. n. 504/1992, utile sia per determinare la base imponibile dell’IMU dovuta per il 2014, che per determinare la base imponibile della TASI 2014.</td></tr>
<tr><td>I COEFFICIENTI AGGIORNATI</td><td colspan="7"><table>
<tr><td>Anno 2014</td><td>1,01</td><td>Anno 2013</td><td>1,02</td><td>Anno 2012</td><td>1,04</td></tr>
<tr><td>Anno 2011</td><td>1,08</td><td>Anno 2010</td><td>1,10</td><td>Anno 2009</td><td>1,11</td></tr>
<tr><td>Anno 2008</td><td>1,15</td><td>Anno 2007</td><td>1,19</td><td>Anno 2006</td><td>1,22</td></tr>
<tr><td>Anno 2005</td><td>1,26</td><td>Anno 2004</td><td>1,33</td><td>Anno 2003</td><td>1,38</td></tr>
<tr><td>Anno 2002</td><td>1,43</td><td>Anno 2001</td><td>1,46</td><td>Anno 2000</td><td>1,51</td></tr>
<tr><td>Anno 1999</td><td>1,53</td><td>Anno 1998</td><td>1,55</td><td>Anno 1997</td><td>1,59</td></tr>
<tr><td>Anno 1996</td><td>1,64</td><td>Anno 1995</td><td>1,69</td><td>Anno 1994</td><td>1,74</td></tr>
<tr><td>Anno 1993</td><td>1,78</td><td>Anno 1992</td><td>1,80</td><td>Anno 1991</td><td>1,83</td></tr>
<tr><td>Anno 1990</td><td>1,92</td><td>Anno 1989</td><td>2,01</td><td>Anno 1988</td><td>2,09</td></tr>
<tr><td>Anno 1987</td><td>2,27</td><td>Anno 1986</td><td>2,44</td><td>Anno 1985</td><td>2,62</td></tr>
<tr><td>Anno 1984</td><td>2,79</td><td>Anno 1983</td><td>2,96</td><td>Anno 1982 e preced.</td><td>3,14</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE IMU e TASI</td><td colspan="7">Valore del fabbricato come risultante dalle scritture contabili alla data di inizio di ciascun anno solare (o, se successiva, alla data di acquisizione), al lordo delle quote di ammortamento x Coefficiente</td></tr>
<tr><td>SUPERAMENTO DEL MECCANISMO DEI FABBRICATI A VALORE CONTABILE IN CASO DI PROCEDURA DOCFA</td><td colspan="7">La determinazione del valore calcolato sulla base delle scritture contabili come sopra non si applica ai fabbricati per i quali sia stata richiesta la c.d. “procedura DOCFA”, di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701.
La procedura DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati) è una procedura informatica di aggiornamento degli archivi catastali e per la compilazione e presentazione agli uffici tecnici erariali del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".
In base a tale procedura automatica, il contribuente può avanzare una proposta di classamento e di rendita; il valore indicato potrà così</td></tr>
</table>

essere utilizzato ai fini dell'imposta sugli immobili **fino a quando non verrà attribuita la rendita definitiva.**

In particolare, in caso di **locazione finanziaria**, **il locatore o il locatario possono esperire la procedura** "**DOCFA"** e, quindi, possono determinare il valore del fabbricato sulla base della "**rendita proposta**", a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali. **In mancanza di rendita proposta**, il valore è determinato **sulla base delle scritture contabili del locatore**, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

La rendita proposta diviene definitiva se non rettificata dall'ufficio entro un anno dalla presentazione.

Pertanto:

TIPOLOGIA FABBRICATO	BASE IMPONIBILE IMU E TASI
ISCRITTO IN CATASTO	VALORE CATASTALE (rendita rivalutata per moltiplicatore)
CLASSIFICCABILE CAT "D", NON ISCRITTO IN CATASTO, POSSEDUTO DA UN'IMPRESA E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATO	VALORE CONTABILE (costi di bilancio per coefficiente stabilito dal Decreto MEF)
NON ISCRITTO IN CATASTO E PER IL QUALE E' STATA ATTIVATA LA PROCEDURA "DOCFA"	RENDITA "PROPOSTA"

OGGETTO: Istanza di rimborso IVA 1° trimestre 2014 con il nuovo modello IVA TR

I **contribuenti IVA** che presentano un **credito IVA trimestrale superiore a € 2.582,28** e che rispettano **determinati requisiti** possono richiederne il **rimborso** o la **compensazione** presentando un'apposita istanza con il **modello IVA TR** entro l'ultimo giorno del mese successivo al trimestre di riferimento.

Di conseguenza, **l'istanza per il 1° trimestre 2014** deve essere presentata **entro il prossimo 30 aprile 2014.**

Il modello da utilizzare **a partire da tale istanza** è il **nuovo modello IVA TR** approvato con il **Provvedimento** del direttore dell'Agenzia delle Entrate del **26.03.2014**, il quale riporta le seguenti **novità**:

- il **restyling del Frontespizio**, con l'accorpamento in un **unico quadro** dei precedenti quadri riservati alle **persone fisiche** e ai **soggetti diversi dalle persone fisiche;**
- l'introduzione di appositi righi per l'indicazione delle operazioni soggette all'**aliquota IVA del 22%,** aliquota in vigore dal 1° ottobre 2013;
- l'inserimento, nelle **istruzioni** al modello, dell'importante precisazione che, ai fini della verifica delle operazioni non imponibili, si deve tenere conto anche delle **operazioni non soggette ad IVA per carenza del requisito della territorialità e per le quali è stata emessa fattura**, come previsto dal 1° gennaio 2013.

IL NUOVO MODELLO IVA TR E LA SCADENZA DEL 30.04.2014	
IL NUOVO MODELLO IVA TR	Con il **Provvedimento 26.03.2014**, l'Agenzia delle Entrate ha approvato il **nuovo mod. IVA TR** (con le relative istruzioni) per la **richiesta di rimborso o di utilizzo in compensazione del credito Iva infrannuale**. La predisposizione di un nuovo modello, che sostituisce la precedente versione approvata con Provvedimento del 20.03.2012, è stata resa necessaria per poter **adeguare la struttura ed il contenuto del modello IVA TR alle modifiche** recentemente introdotte nella **disciplina Iva**. In particolare: ♦ sono stati introdotti appositi righi **(TA11 e TB11)** per l'indicazione delle operazioni soggette all'**aliquota IVA del 22%,** aliquota in vigore dal 1° ottobre 2013; ♦ nelle **istruzioni**, è stata inserita la **precisazione** che, ai fini della verifica delle operazioni non imponibili, si deve tenere conto anche delle **operazioni non soggette ad IVA per carenza del requisito della territorialità e per le quali è stata emessa fattura**, come previsto dal 1° gennaio 2013. Da tale data, infatti, ad opera della **Legge di Stabilità 2013** (articolo 1, comma 325, lettera c), Legge n. 212/2012, che ha modificato l'art. 20 del D.P.R. n. 633/1972), le **operazioni** (cessioni di beni e prestazioni di servizi) **non soggette ad IVA in Italia per mancanza del requisito della territorialità** (artt. da 7 a 7-*septies* del DPR 633/72) **concorrono alla formazione del volume d'affari IVA**, **pur essendo operazioni fuori campo** di applicazione del tributo. Per tali operazioni, inoltre, sempre la Legge di Stabilità 2014 (all'art. 1, comma 325, lett. d), che ha

	modificato l'art. 21 del D.P.R. n. 633/1972 introducendo il nuovo comma 6-bis), ha previsto **l'obbligo di emissione della fattura,** senza indicazione dell'ammontare dell'IVA ma con l'indicazione della causa per la quale la stessa viene emessa. Inoltre, il **Frontespizio** è stato alleggerito accorpando in un **unico quadro** i precedenti quadri riservati alle **persone fisiche** e ai **soggetti diversi dalle persone fisiche.** **Il nuovo modello è utilizzabile a partire dalle richieste di rimborso** o di utilizzo in compensazione del credito Iva relativo al **1° trimestre 2014**, **da presentare entro il prossimo 30 aprile.**
SOGGETTI CHE POSSONO UTILIZZARE IL MODELLO IVA TR	Il modello IVA TR può essere utilizzato esclusivamente dai **contribuenti IVA** che hanno maturato, **nel 1°, 2° o 3° trimestre** del periodo d'imposta, un **credito IVA > a € 2.582,28** e che rispettano **determinati requisiti**. In base a quanto disposto dall'art. 38-bis, comma 2, DPR n. 633/72, infatti, tali soggetti possono, in tutto o in parte: ♦ richiedere il **rimborso** del credito Iva; ♦ ovvero, portarlo in **compensazione** nel modello F24 con altri tributi, contributi e premi**.**
REQUISITI	Il credito IVA infrannuale può essere richiesto a rimborso o in compensazione unicamente dai contribuenti che, **nel singolo trimestre**, risultino in possesso di almeno uno dei **requisiti** indicati dall'**art. 30, comma 3, lett. a), b), c), d) ed e),** del **D.P.R. n. 633/1972**. Si tratta, in particolare, dei: ♦ contribuenti che effettuano**,** in via esclusiva o prevalente, **operazioni attive** soggette ad imposta **con aliquota media[1] (aumentata del 10%) inferiore all'aliquota media sugli acquisti e importazioni** (lett. a); ♦ contribuenti che effettuano **operazioni non imponibili[2], per un ammontare superiore al 25% dell'ammontare complessivo di tutte le operazioni effettuate** (lett. b); ♦ contribuenti che effettuano **acquisti e/o importazioni di beni ammortizzabili per un importo superiore ai 2/3 dell'ammontare complessivo di tutti gli acquisti e le importazioni** di beni e servizi imponibili (lett. c). In tal caso, il recupero del credito IVA riguarda esclusivamente l'imposta relativa agli acquisti o alle importazioni di beni ammortizzabili del trimestre (ad eccezione dell'acquisizione in leasing del bene); ♦ contribuenti che effettuano **operazioni non soggette ad Iva ex artt. da 7 a 7-septies del D.p.r. n. 633/72**, ovvero: ✓ lavorazioni relative a beni mobili materiali;

[1] Nella determinazione dell'aliquota media non si tiene conto delle operazioni relative ai beni ammortizzabili, mentre si tiene conto delle operazioni interne sottoposte al meccanismo del "reverse charge", che, ai fini in esame, si considerano imponibili con "aliquota zero".

[2] Di cui agli artt. 8 (cessioni all'esportazione), 8-bis (operazioni assimilate alle cessioni all'esportazione) e 9 (servizi internazionali connessi agli scambi internazionali), D.P.R. n. 633/1972.

	✓ trasporto di beni e relative prestazioni di intermediazione; ✓ servizi accessori ai trasporti di beni e relative prestazioni di intermediazione; ✓ servizi creditizi, finanziari e assicurativi resi a soggetti extra Ue o relativi a beni da esportare fuori dall'UE; purché **di importo superiore al 50% dell'ammontare di tutte le operazioni effettuate** (lett. d). ♦ **soggetti non residenti** (lett. e): ✓ identificatisi direttamente in Italia; ✓ con rappresentante fiscale in Italia. Per il **rimborso,** è necessaria la prestazione delle **apposite garanzie** previste dalla legge anche nel caso del rimborso del credito IVA annuale.
MODALITA' DI RICHIESTA DEL RIMBORSO/ COMPENSAZIONE INFRANNUALE	Per richiedere il rimborso infrannuale del credito Iva trimestrale maturato o la sua compensazione è necessario presentare **apposita istanza con il modello IVA TR**, che deve essere presentato esclusivamente **in via telematica entro l'ultimo giorno del mese successivo alla chiusura del trimestre di riferimento**. Di conseguenza, quest'anno le scadenze per la presentazione del modello sono le seguenti: ♦ il **30.04.2014, per il 1° trimestre 2014;** ♦ il 31.07.2014, per il 2° trimestre 2014; ♦ il 31.10.2014, per il 3° trimestre 2014. Quindi, il termine per presentare **la richiesta** di rimborso/compensazione del credito IVA relativa al **1° trimestre 2014** scade **il prossimo 30 aprile 2014** e, come detto, per essa deve essere già utilizzato il nuovo modello IVA TR approvato con il Provvedimento del 26.03.2014.
CODICI TRIBUTO PER LA COMPENSAZIONE	Per la compensazione nel modello F24 dei crediti Iva trimestrali, si devono utilizzare i seguenti **codici-tributo**: ♦ **6036, per il 1° trimestre 2014;** ♦ 6037, per il 2° trimestre 2014; ♦ 6038, per il 3° trimestre 2014.
CONTRIBUENTI MENSILI CON CONTABILITA' PRESSO TERZI	Come noto, i **contribuenti** che hanno **affidato la tenuta della contabilità a terzi** (studi professionali, società di servizi,...) possono **optare per la liquidazione periodica mensile posticipata** ai sensi dell'art. 1, comma 3, del D.P.R. n. 100/1998, assumendo cioè **a riferimento, per la liquidazione periodica, le operazioni effettuate nel 2° mese precedente**. Tali contribuenti, come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 6/E dell'11 gennaio 2011, **per determinare il credito Iva rimborsabile** relativo ad un determinato trimestre, devono fare "*riferimento alla **differenza tra l'imposta esigibile relativa alle operazioni attive registrate nel trimestre stesso e l'imposta detraibile relativa agli acquisti registrati nel medesimo periodo***". Ad esempio, per il primo trimestre 2014, le operazioni

	da considerare sono costituite dalle **operazioni attive e passive registrate nei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2014,** e non quelle di dicembre 2013, gennaio 2014 e febbraio 2014 (considerate per le liquidazioni di gennaio, febbraio e marzo 2014). Lo stesso riferimento vale per la verifica della sussistenza dei presupposti individuati dall'art. 30, D.P.R. n. 633/1972.
IL LIMITE ALLA COMPENSAZIONE DEI CREDITI IVA	In merito alla compensazione, si precisa che, a seguito del Decreto semplificazioni fiscali (D.L. n. 16/2012, art. 8, commi 18-20), le regole per la **compensazione del credito IVA annuale o trimestrale** sono le seguenti: ♦ i **crediti IVA > € 5.000**, possono essere compensati solo a partire **dal giorno 16 del mese successivo a quello di presentazione:** ✓ **della dichiarazione annuale;** ✓ **dell'istanza di rimborso infrannuale;** dalla quale il credito emerge ed esclusivamente attraverso **i canali telematici** dell'Agenzia delle Entrate; ♦ i **crediti IVA ≤ € 5.000**, possono essere compensati **liberamente**, senza attendere il giorno 16 del mese successivo a quello di presentazione della dichiarazione annuale o dell'istanza infrannuale da cui il credito emerge. Diversamente da quanto previsto per il credito IVA annuale, **se il credito IVA trimestrale compensabile è superiore a € 15.000** non vi è l'obbligo di apposizione del **visto di conformità** sull'istanza trimestrale, **non previsto nel modello IVA TR.** Si precisa che **il "tetto" di € 5.000** (come era stato chiarito nella Circolare n. 1/E/2010 in merito al precedente limite di € 10.000) **è riferito all'anno di maturazione del credito** e non all'anno solare di utilizzo in compensazione, ed **è calcolato distintamente per ciascuna tipologia di credito IVA (annuale o infrannuale)**. I contribuenti che possono compensare sia i crediti IVA annuali sia quelli maturati trimestralmente, nello stesso anno solare hanno, quindi, a disposizione crediti IVA relativi a due anni di imposta, ossia **due distinti plafond** cui fare riferimento, il primo relativo al credito IVA annuale, il secondo relativo alla sommatoria dei crediti IVA trimestrali. **Nel corso del periodo d'imposta**, in ogni caso, **non è possibile compensare** nel modello F24 **un ammontare complessivo di credito Iva (trimestrale e annuale insieme) superiore a:** ♦ **€ 700.000** (limite così innalzato da € 516.456,90 ad opera dell'art. 9 del D.L. n. 35/2013); ♦ **€ 1.000.000,00 nel caso di subappaltatori edili** con volume d'affari dell'anno precedente derivante per almeno l'80% da prestazione di servizi resi in subappalto con applicazione del meccanismo del "reverse charge".

DIVIETO DI COMPENSAZIONE DI RUOLI SCADUTI DI IMPORTO > € 1.500	I contribuenti che intendano portare il credito IVA infrannuale in compensazione devono tener presente, oltre al suddetto limite di € 5.000 per la compensazione "orizzontale", anche del **divieto di compensazione orizzontale di tutti i crediti d'imposta erariali** (compresi quelli IVA, quindi) **e relativi accessori** (sanzioni, interessi, aggi e altre spese collegate al ruolo) **in presenza di debiti su ruoli definitivi se di importo superiore a € 1.500, scaduti e non pagati** (art. 31, comma 1, D.L. n. 78/2010). In base a quanto stabilito dal D.M. 10.02.2011, **i pagamenti, anche parziali, delle somme iscritte a ruolo** per imposte erariali e accessori in compensazione con i crediti relativi a tali imposte devono essere effettuati mediante **modello F24 - Accise** indicando la **Provincia di competenza dell'agente della riscossione** presso il quale il debito risulta in carico ed il **codice tributo "*RUOL*".**

OGGETTO: Le operazioni intracomunitarie

Quando le transazioni sui beni **sono effettuate tra Stati Comunitari**, **si considerano come "operazioni intracomunitarie"** e godono di uno speciale regime (disciplinato in Italia dal D. L. n. 331/1993, convertito nella legge n. 427/1993).

In questa scheda si riepiloga la disciplina delle operazioni intracomunitarie, in particolare per quanto riguarda la definizione di "operazione intracomunitaria", gli obblighi imposti in capo a cedente e acquirente, nonché il nuovo **obbligo di iscrizione nell'archivio VIES**, **la cui richiesta, dallo scorso 26 marzo, può essere effettuata direttamente in via telematica.**

LE OPERAZIONI INTRACOMUNITARIE	
REQUISITI	Sono considerate intracomunitarie le operazioni che hanno i seguenti requisiti: ♦ **riguardano la cessione o l'acquisto di beni mobili.** Dal 1° gennaio 2010, infatti, le prestazioni di servizi seguono il principio generale della territorialità (art. 7 D.p.R. 633/72); ♦ **si effettua un trasferimento oneroso** a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento; ♦ **il trasferimento è fisico**, da un territorio ad un altro (sempre entrambi appartenenti all'Unione Europea); ♦ **gli operatori sono soggetti passivi Iva,** con partita Iva attribuita da due stati diversi dell'Unione Europea. La mancanza di uno dei requisiti sopra elencati comporta che l'operazione non può considerarsi intracomunitaria.
IL PRINCIPIO DI TASSAZIONE NEL PAESE DI DESTINAZIONE	La disciplina delle operazioni intracomunitarie armonizza la disciplina Iva dei diversi paesi membri dell'UE, e segue un **unico principio di tassazione**: la tassazione avviene **nel Paese di destinazione** dell'operazione. Per assicurare la correttezza di questo principio, la legge impone l'**osservanza di alcune precise regole**, distinte a seconda che si tratta di: ♦ **cessioni intracomunitarie;** ♦ **acquisti intracomunitari.** Per quanto riguarda **le cessioni intracomunitarie**, esse **sono non imponibili nello stato del venditore** (colui che cede il bene). A livello pratico ciò comporta che **il cedente dovrà**: ♦ acquisire la partita Iva estera del cliente, in quanto ha l'obbligo di inserirla in fattura; ♦ **non addebitare l'Iva in fattura;** ♦ **riportare** in fattura **la dicitura** specifica ***"Non imponibile ai sensi dell'art. 41 del D.l. 331/1993".*** Per quanto riguarda, invece, gli **acquisti intracomunitari**, essi sono **assoggettati all'Iva nello stato dell'acquirente**. Questo comporta che

	l'acquirente dovrà (art. 46 comma 1 d.l. 331/1993): ♦ **comunicare** al fornitore **la** propria **partita Iva** preceduta da "IT"; ♦ **numerare la fattura ricevuta** dal fornitore senza addebito Iva; ♦ **integrare la fattura** indicando il controvalore in euro dell'Iva calcolata secondo l'aliquota o dei beni, o l'eventuale norma di esenzione/non imponibilità; ♦ **annotare** distintamente **la fattura nel registro delle fatture emesse**. Questo comporta che in sede di liquidazione l'Iva viene computata a debito. Poiché si tratta di un acquisto per cui **è possibile detrarre l'Iva**, l'acquirente potrà esercitare tale diritto **annotando la fattura integrata nel registro degli acquisti.**
L'AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA	Dal 1° marzo 2011 ai fini dell'effettuazione delle operazioni intracomunitarie **è diventato necessario**, per i soggetti passivi Iva, **l'inserimento nel sistema VIES** (*Vat information exchange system)*: l'archivio delle posizioni Iva autorizzate agli scambi intraUe. A tal proposito, occorre segnalare che, **dal 26 marzo 2014**, è attivo il **nuovo servizio on line** dell'Agenzia delle Entrate che consente ai **soggetti già titolari di partita Iva, abilitati a Fisconline o Entratel**, di **richiedere** direttamente **in via telematica** la propria **iscrizione nell'archivio VIES**. Prima, tali contribuenti, per essere iscritti nell'archivio Vies, dovevano necessariamente presentare l'apposita istanza all'ufficio a mano, con raccomandata o via Posta elettronica certificata (Pec). **Entro 30 giorni** dal ricevimento della dichiarazione di volontà a porre in essere operazioni intracomunitarie, **l'Agenzia effettua le analisi propedeutiche all'inserimento della posizione nel Vies e, se il riscontro è positivo, concede l'autorizzazione.** Qualora emergano elementi di rischio di evasione o di frode, entro lo stesso arco temporale l'ufficio finanziario competente per le attività di controllo ai fini Iva emana un provvedimento di diniego. Infine, nei confronti dei soggetti inclusi nell'archivio Vies sono effettuati controlli più approfonditi entro sei mesi dalla ricezione della dichiarazione di volontà. Attraverso i seguenti siti internet è possibile verificare se un soggetto è iscritto o meno nell'archivio: ♦ **http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/vies/vies.htm;** ♦ **http://ec.europa.eu/taxation_customs/vies/.**

		STATO	CON O SENZA €	SIGLA	N. CARATTERI CODICE IVA	EVENTUALI TERRITORI ESCLUSI
ELENCO AGGIORNATO DEI PAESI DELL'UNIONE EUROPEA	1	Austria	€	AT	9	
	2	Belgio	€	BE	10	
	3	Bulgaria	---	BG	9 o 10	
	4	Cipro	€	CY	9	Escluso zona turca
						Incluso Akrotiri e Dhekelia
	5	Croazia	---	HR	11	
	6	Danimarca	---	DK	8	
	7	Estonia	€	EE	9	
	8	Finlandia	€	FI	8	
	9	Francia	€	FR	11	Escluso dipartimenti d'oltremare
		Principato di Monaco				Incluso Principato di Monaco
	10	Germania	€	DE	9	
	11	Gran Bretagna	---	GB	5 o 9 o 12	Escluso isole del Canale
						Incluso Isola di Man
	12	Grecia	€	EL	9	Escluso Monte Athos
	13	Irlanda	€	IE	8	
	14	Italia	€	IT	11	Escluso Livigno, Campione d'Italia e acque nazionali lago di Lugano
	15	Lettonia	---	LV	9 o 11	
	16	Lituania	---	LT	9 o 12	
	17	Lussemburgo	€	LU	8	
	18	Malta	€	MT	8	
	19	Olanda	€	NL	12	
	20	Polonia	---	PL	10	

	21	Portogallo	€	PT	9	
	22	Repubblica Ceca	---	CZ	8 o 9 o 10	
	23	Repubblica Slovacca	€	SK	9 o 10	
	24	Romania	---	RO	10	
	25	Slovenia	€	SI	8	
	26	Spagna	€	ES	9	Escluso Ceuta, Melilla e isole Canarie
	27	Svezia	---	SE	12	
	28	Ungheria	---	HU	8	

IMU IMMOBILI STRUMENTALI: LA DEDUZIONE IN UNICO

INTRODUZIONE

A partire **da UNICO 2014** (periodo d'imposta 2013), **l'IMU** relativa agli **immobili strumentali** è **deducibile in parte dal reddito d'impresa o professionale**. A stabilirlo è stata la **Legge di Stabilità 2014**, la quale ha previsto che per il periodo d'imposta 2013 sia deducibile una quota pari al **30%,** mentre a partire **dal periodo d'imposta 2014 (UNICO 2015)** la quota deducibile dell'IMU sarà pari al **20% a regime.**

Nella nostra consueta rubrica di aggiornamento, rispondiamo ad alcune domande inerenti gli aspetti pratici relativi a tale novità e alla corretta compilazione del modello UNICO 2014, in vista dell'avvicinarsi dell'adempimento dichiarativo.

INDICE DELLE DOMANDE

1. L'**Imu** pagata sugli **immobili strumentali** dalle imprese è **deducibile**?
2. Quali sono i **soggetti passivi interessati** dalla deduzione Imu dal reddito?
3. **Quali soggetti non possono dedurre l'Imu** dal reddito?
4. **Come va imputata** la deduzione?
5. Cosa si intende per **beni immobili strumentali** ai fini della deducibilità dell'Imu?
6. Qual è l'**effetto** della deduzione Imu **sulla dichiarazione Unico**?
7. **Come si indica in dichiarazione** la quota Imu deducibile?

DOMANDE E RISPOSTE

D.1 L'IMU PAGATA SUGLI IMMOBILI STRUMENTALI DALLE IMPRESE È DEDUCIBILE?

R.1 **Fino al periodo d'imposta 2012 (UNICO 2013), l'IMU** pagata sugli immobili strumentali da imprese e professionisti **non era deducibile** dal reddito d'impresa o professionale.

Poi, la **Legge di Stabilità 2014** (Legge n. 147 del 27.12.2013), all'art. 1, commi 715 e 716, ha previsto che **l'IMU pagata sugli immobili strumentali** sia ora **deducibile dal reddito d'impresa e professionale** nella misura del:

- **30%** per il periodo d'imposta 2013 (**UNICO 2014**);
- **20% a regime** a partire dal periodo d'imposta 2014 (quindi, **da UNICO 2015**).

Si precisa che la **deduzione** si applica sul reddito d'impresa o sul reddito di lavoro autonomo, ma **non direttamente sul reddito complessivo (quadro RN),** che include anche altri redditi, quali i redditi fondiari, i redditi diversi, i redditi di capitale, i redditi di lavoro dipendente, ecc. **Sul reddito complessivo** si ha **solo l'effetto indiretto dovuto all'abbattimento del reddito d'impresa o professionale.**

L'imposta resta, invece, **indeducibile ai fini IRAP.**

D.2 QUALI SONO I SOGGETTI PASSIVI INTERESSATI DALLA DEDUZIONE IMU DAL REDDITO?

R.2 La deduzione dell'IMU pagata sugli immobili strumentali interessa i **soggetti passivi titolari di reddito d'impresa o di reddito derivante dall'esercizio di arte o professione**, pertanto:

- **le società e gli enti commerciali residenti** (es. Spa; Srl, Sapa);
- gli **enti non commerciali**, con riguardo all'**IMU sui beni relativi all'attività commerciale esercitata;**
- le **società in nome collettivo**, **in accomandita semplice** ed equiparate e le **imprese individuali, familiari o coniugali** (per l'IMU sui beni relativi all'attività commerciale esercitata);
- le **persone fisiche, le società e gli enti non residenti** che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante **stabili organizzazioni**;
- **i professionisti e gli studi professionali**;
- le società di persone e le imprese individuali in **contabilità semplificata**.

D.3 QUALI SOGGETTI NON POSSONO DEDURRE L'IMU DAL REDDITO?

R.3 **Non possono portare l'IMU in deduzione dal reddito** i seguenti soggetti:

- i soggetti che **non svolgono attività di impresa o di lavoro autonomo**;
- i soggetti che **non hanno beni immobili strumentali nel proprio attivo patrimoniale**.

D.4 COME VA IMPUTATA LA DEDUZIONE?

R.4 La Legge di Stabilità 2014, nel prevedere la possibilità di dedurre una quota dell'IMU pagata relativamente agli immobili strumentali, non ha anche specificato il **criterio di imputazione** di tale deduzione. Si ritiene applicabile, tuttavia, quanto previsto dall'**art. 99, comma 1, secondo periodo del TUIR** per la deducibilità delle imposte diverse da quelle sui redditi, e cioè il **criterio di cassa**. Non assume, quindi, rilevanza l'anno di competenza dell'IMU, bensì l'anno di pagamento dell'imposta.

E' da dire, comunque, che generalmente i versamenti dell'IMU sono effettuati nel corso del periodo d'imposta che risulta essere di competenza fiscale ai fini delle imposte sui redditi (ad esempio: acconto e saldo IMU per il 2013 generalmente sono stati pagati nel 2013 e, quindi, non ci sono dubbi sul fatto che la deduzione trova spazio in UNICO 2014).

D.5 COSA SI INTENDE PER BENI IMMOBILI STRUMENTALI AI FINI DELLA DEDUCIBILITÀ DELL'IMU?

R.5 Per poter portare in deduzione l'IMU dal reddito d'impresa o professionale è **necessario** che essa sia relativa agli immobili strumentali. Assume, pertanto, rilevanza a tal fine il **requisito della "strumentalità" del bene immobile.**

Ai fini delle imposte sui redditi, si considerano **beni immobili strumentali,** ai sensi dell'art. 43, comma 2, del Tuir:

- gli **immobili strumentali per destinazione**, cioè **utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore**, a prescindere dalla loro natura o dalle loro caratteristiche; rileva, pertanto, solo l'utilizzo esclusivo (e non promiscuo) esercitato direttamente dall'imprenditore possessore dell'immobile (e non da terzi);
- gli **immobili strumentali per natura**, cioè quelli **che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di una diversa utilizzazione senza una radicale trasformazione**; si tratta degli immobili diversi da quelli abitativi ed appartenenti ai seguenti gruppi di categorie catastali:
  - **gruppo B** (es: collegi e convitti, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, magazzini sotterranei per deposito di derrate);
  - **gruppo C** (**unità immobiliari a destinazione commerciale ordinaria e varia**, quali negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori);
  - **gruppo D** (**immobili a destinazione speciale**, quali opifici, alberghi, case di cura ed ospedali con fine di lucro, istituti di credito),
  - **gruppo E** (**immobili a destinazione particolare**, quali costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
  - **gruppo A, categoria A/10 (uffici e studi privati**, a condizione che la destinazione ad uso ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria).

Si precisa che, **per le imprese individuali**, la **strumentalità** dell'immobile richiede (art. 65 del TUIR) la **preliminare iscrizione del bene in contabilità** (nel libro inventari, nel libro cespiti ammortizzabili

o tenuti contabilmente in memoria). Pertanto, **se l'immobile è utilizzato ai fini dell'impresa ma non è stato contabilizzato, l'imprenditore individuale non avrà diritto ad alcuna deduzione**.

Per i **lavoratori autonomi**, invece, la **strumentalità** dell'immobile è **solo** quella **per destinazione** e si prescinde dalla contabilizzazione del bene.

La deducibilità dell'IMU non vale, invece, per gli immobili destinati alla vendita (i c.d. "**beni merce",** per i quali, comunque, l'IMU era dovuta solo fino al 1° semestre 2013), né per gli **"immobili patrimonio",** a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza. Sono, inoltre, **escluse** dalla deduzione **le aree fabbricabili**.

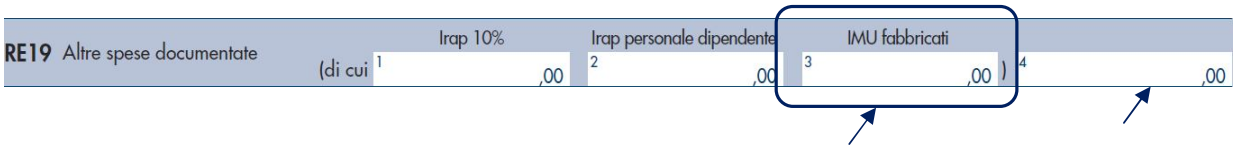
D.6 QUAL È L'EFFETTO DELLA DEDUZIONE IMU SULLA DICHIARAZIONE UNICO?

R.6 In dichiarazione, la deduzione della quota dell'IMU sugli immobili strumentali implica l'applicazione:

- di una **variazione in aumento pari alla quota non deducibile** (70% per il 2013);
- di una **variazione in diminuzione pari alla quota deducibile** (30% per il 2013).

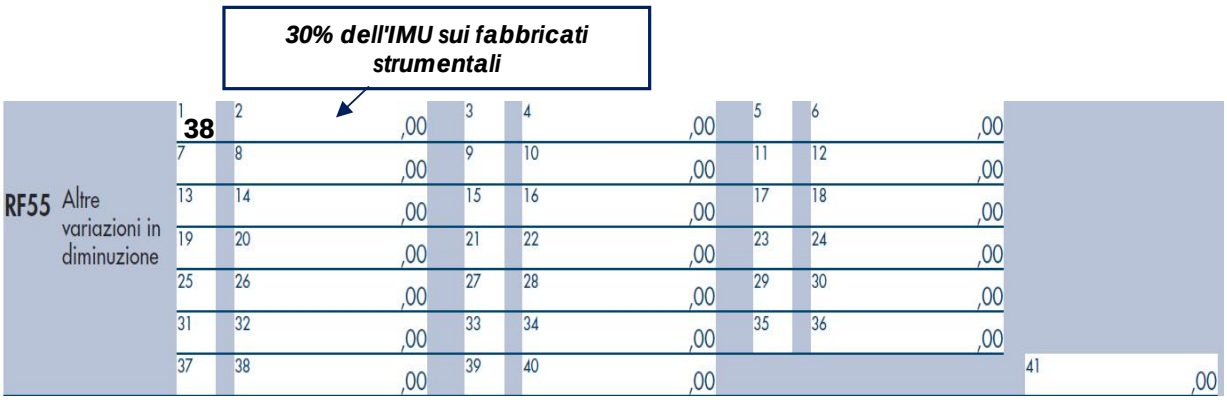
D.7 COME SI INDICA IN DICHIARAZIONE LA QUOTA IMU DEDUCIBILE?

R.7 Per i **professionisti**, la deduzione comporta la compilazione del **rigo RE19** del modello **UNICO PF 2014 (*"altre spese documentate"*), colonna 3 "*IMU fabbricati*",** dove va indicato, appunto, per il periodo d'imposta 2013, il **30% dell'IMU pagata sui fabbricati strumentali**. Il dato va inserito **anche in colonna 4** insieme a tutte le altre spese non documentate.

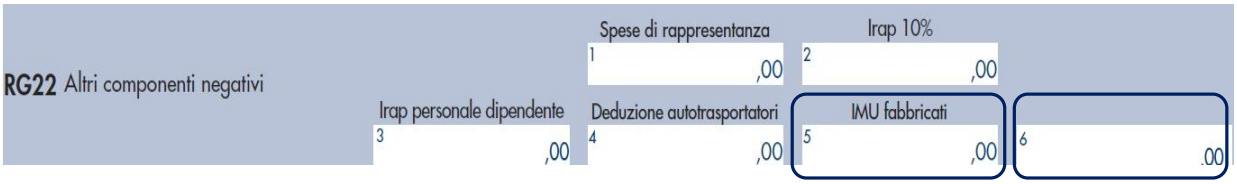


Le **imprese individuali**, invece, dovranno indicare il 30% di tale IMU:

- se in **contabilità ordinaria**, al **Rigo RF55** tra le "***altre variazioni in diminuzione***", con il **codice 38**:

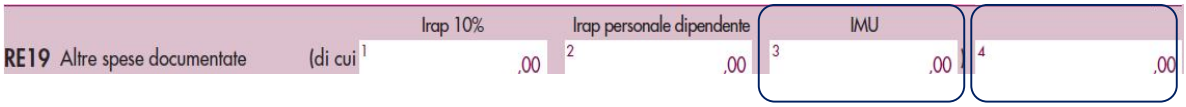


- se **in contabilità semplificata**, tra gli altri componenti negativi di reddito di cui al **rigo RG22**, da indicare nella **colonna 6**. L'importo dell'IMU sui fabbricati strumentali va indicata separatamente anche nella **colonna 5**:

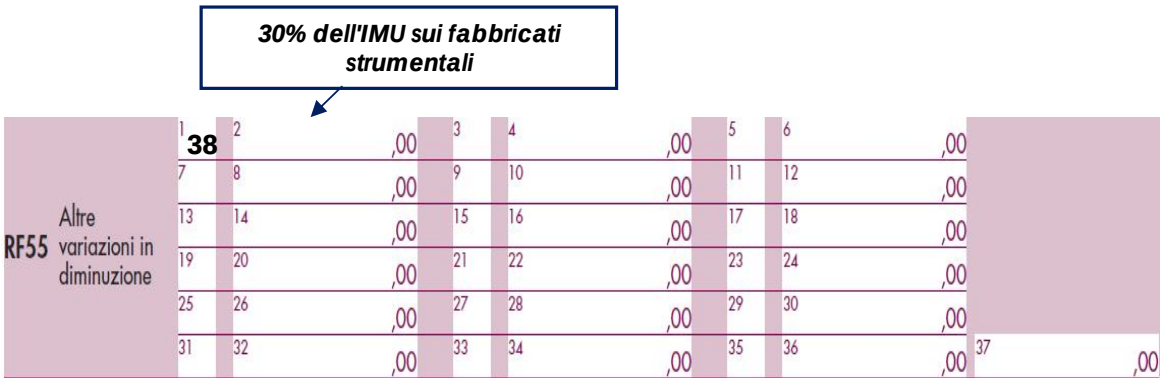
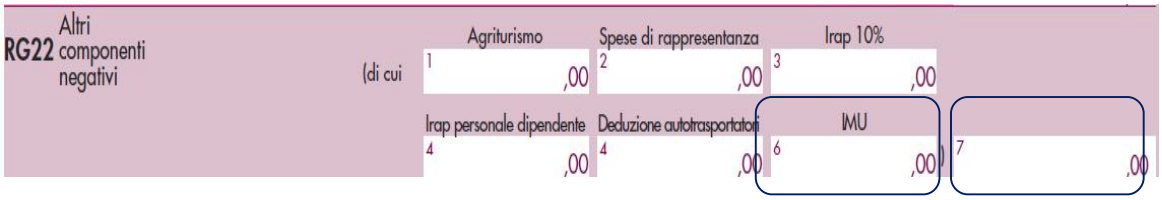


Con riferimento, infine, all'**UNICO SP 2014,** il **30% dell'IMU pagata** nel periodo d'imposta in relazione agli **immobili strumentali** va indicato:

- con riferimento al **reddito di lavoro autonomo (associazione tra professionisti)**, nel **rigo RE19, colonna 4 e colonna 3:**



- con riferimento al **reddito d'impresa (società di persone)**, se in **contabilità ordinaria**, nel **rigo RF55**, con il **codice "38":**



ovvero, se in **contabilità semplificata**, nel **rigo RG22, colonna 7 e colonna 6:**