

# STUDIO LIVRAGHI

COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

## ***CIRCOLARE AGOSTO***

### **Fattura Elettronica: Pubblicate nuove *faq* utili all'emissione e trasmissione delle fatture elettroniche**

L'Agenzia delle entrate ha provveduto ad aggiornare 5 *faq* già pubblicate (le numero 2, 36, 50, 55 e 57) e a pubblicare nuove *faq* dalla numero 62 alla numero 148. Le *faq* sono disponibili al [link https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/comunicazioni/fatture+e+corrispettivi/faq+fe](https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/comunicazioni/fatture+e+corrispettivi/faq+fe).

### **Tax Free Shopping: Nuovi chiarimenti sulle modalità di variazione dell'Iva**

Con la risoluzione n. 58/2019 l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti relativi alla corretta emissione delle note di variazione dell'Iva nei casi di cessioni di beni superiori a 154,94 euro a soggetti non residenti o domiciliati nell'UE, per proprio uso personale o familiare e trasportati nei bagagli personali al di fuori del territorio doganale della stessa Unione. A nuove richieste di chiarimento, l'Agenzia risponde con la risoluzione n. 65/2019: la questione riguarda se l'emissione di una nota di variazione tramite la procedura OTELLO 2.0 risulti indispensabile tanto nelle ipotesi di cessioni effettuate senza applicazione dell'Iva quanto in quelle di diritto al rimborso dell'imposta applicata. In caso di mancata restituzione della fattura emessa senza esercitare la rivalsa e consegnata al cessionario, recante il visto che attesta l'uscita dal territorio dell'Unione, il cedente deve procedere alla regolarizzazione della operazione a norma dell'articolo 26, comma 1, D.P.R. 633/1972, entro un mese dalla scadenza del suddetto termine (terzo mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione). La regolarizzazione deve essere effettuata a mezzo nota di variazione in aumento e tramite il sistema OTELLO 2.0. Nel caso in cui, invece, il bene venga ceduto con applicazione dell'Iva, il cessionario ha diritto al rimborso dell'imposta per rivalsa a condizione che il suo acquisto sia portato fuori dai confini UE entro il terzo mese successivo a quello della cessione e che restituisca al cedente la fattura vistata dalla Dogana entro il quarto mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione. Il cedente recupera l'Iva rimborsata al suo cliente tramite semplice annotazione della variazione nel registro degli acquisti. In tale ipotesi, dunque, non è prevista l'emissione di alcun documento autonomo che certifichi la variazione in diminuzione e non occorre, di conseguenza, alcuna nota da far transitare nel sistema OTELLO 2.0.

### **Nuova Sabatini: Nuove modalità operative per l'erogazione del contributo in conto interessi**

Il nuovo iter di richiesta di erogazione del contributo in conto interessi derivante dall'agevolazione "Nuova Sabatini" inizia con l'accesso alla piattaforma <https://benistrumentali.dgiai.gov.it/>. È stato stabilito che la

# STUDIO LIVRAGHI

COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

impresa beneficiaria, a investimento ultimato, debba compilare la dichiarazione attestante l'avvenuta ultimazione dell'investimento, nonché, previo pagamento a saldo dei beni oggetto dell'investimento, la richiesta unica di erogazione (salvo che non abbia già richiesto una o più quote di contributo) riferita a tutte le previste quote annuali di contributo. Le piccole e medie imprese che hanno già richiesto una o più quote del contributo sulla base delle modalità operative previgenti alla data del 22 luglio 2019 devono compilare e trasmettere al Mise la richiesta di erogazione delle quote di contributo rimanenti (modulo RQR). Il Ministero, una volta ricevuto il modulo RQR erogherà entro 60 giorni la quota annuale di contributo maturata dall'impresa. Nel caso in cui, inoltre, l'importo del finanziamento deliberato in favore della pmi non sia superiore a euro 100.000 il Mise provvederà a erogare il contributo in un'unica soluzione (circolare n. 295900/2019). Il testo coordinato della circolare n. 14036/2017 modificata ed integrata è disponibile al [link https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/impresa/beni-strumentali-nuova-sabatini/normativa](https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/impresa/beni-strumentali-nuova-sabatini/normativa).

## CON LA “PROROGA DI FERRAGOSTO” VERSAMENTI SOSPESI FINO AL 20 AGOSTO 2019

Da alcuni anni a questa parte è operativa la cosiddetta “proroga di Ferragosto”, ossia la sospensione degli adempimenti e dei versamenti tributari la cui scadenza originaria è fissata dal 1° al 20 agosto: questi possono essere effettuati entro il giorno 20 dello stesso mese.

Detto rinvio dei termini di pagamento avviene senza alcuna maggiorazione rispetto a quanto originariamente dovuto e riguarda i versamenti da effettuarsi ai sensi degli articoli 17 e 20, comma 4, D.Lgs. 241/1997, ovvero imposte, contributi Inps e altre somme a favore di Stato, Regioni, Comuni o enti previdenziali, nonché ritenute e versamenti dei premi Inail.

I pagamenti da effettuarsi con altre modalità – come nel caso di utilizzo del modello F23 (ad esempio, per versare imposta di registro, catastale, bollo, etc.) – sono dovuti alle prescritte scadenze senza beneficiare della presente proroga.

A titolo puramente esemplificativo si indicano alcuni adempimenti e versamenti la cui scadenza originaria è fissata in una data compresa tra il 1° agosto e il 20 agosto 2019 e che, per effetto della citata proroga, slittano al 20 agosto 2019.

ritenute Irpef operate nel mese di luglio

versamento debito Iva mese di luglio (per contribuenti con liquidazioni mensili)

Versamento del debito Iva secondo trimestre (per contribuenti con liquidazioni trimestrali)

versamento contributi previdenziali Inps e assistenziali Inail

fatturazione differita per le consegne o le spedizioni di beni avvenute nel mese di luglio

# STUDIO LIVRAGHI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

Si rammenta che il D.L. 34/2019 ha disposto la proroga al 30 settembre 2019 delle imposte derivanti dalle dichiarazioni fiscali (redditi, Irap e Iva) che hanno scadenza tra il 30 giugno ed il 30 settembre, per i soggetti nei confronti dei quali sono stati approvati gli Isa e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito. Tale proroga è estesa anche ai soggetti che partecipano a società, associazioni e imprese *ex* articolo 5, 115 e 116, Tuir, aventi i requisiti di cui sopra.

## **ACCORPATI IN UN UNICO PROVVEDIMENTO GLI INCENTIVI FISCALI PER INVESTIMENTI IN *START UP* E PMI INNOVATIVE**

Il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 7 maggio 2019 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 156 del 5 luglio 2019 ha consolidato in un unico provvedimento le disposizioni di attuazione dell'articolo 29, D.L. 179/2012 (recante incentivi fiscali all'investimento in *start up* innovative) e dell'articolo 4, D.L. 3/2015 (recante incentivi fiscali all'investimento in pmi innovative). Trattasi delle agevolazioni previste per le persone fisiche e per le società che effettuano conferimenti in denaro in start-up innovative o pmi innovative: ai soggetti Irpef spetta una detrazione dall'imposta del 30% dei conferimenti rilevanti mentre ai soggetti Ires spetta una deduzione dal reddito del 30% dei conferimenti rilevanti.

### **La tipologia di investimenti che danno diritto alle agevolazioni**

L'articolo 3, D.M. 7 maggio 2019 definisce come investimenti agevolati i conferimenti in denaro iscritti alla voce del capitale sociale e della riserva da sovrapprezzo delle azioni o quote delle start-up innovative e delle pmi innovative ammissibili o delle società di capitali che investono prevalentemente in queste imprese. Rientrano nella nozione di investimento agevolato anche gli acquisti di quote degli organismi di investimento collettivo del risparmio e la compensazione dei crediti in sede di sottoscrizione di aumenti del capitale, ad eccezione dei crediti risultanti da cessioni di beni o prestazioni di servizi diverse da quelle previste dall'articolo 27, D.L. 179/2012.

I conferimenti rilevano nel periodo di imposta in corso alla data del deposito per l'iscrizione nel Registro Imprese da parte della *start up* o della pmi dell'atto costitutivo o della deliberazione di aumento del capitale sociale. Gli investimenti in quote degli organismi di investimento collettivo del risparmio e quelli effettuati per il tramite delle altre società di capitali che investono prevalentemente in *start up* innovative o pmi innovative ammissibili rilevano alla data di sottoscrizione delle quote. I conferimenti derivanti dalla

# STUDIO LIVRAGHI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

conversione di obbligazioni convertibili rilevano nel periodo di imposta in corso alla data in cui ha effetto la conversione.

Con riguardo alle *start up* innovative o pmi innovative ammissibili non residenti in Italia che esercitano nel territorio dello Stato una attività di impresa mediante una stabile organizzazione, le agevolazioni spettano in relazione alla parte corrispondente agli incrementi del fondo di dotazione delle stesse stabili organizzazioni.

## La natura delle agevolazioni fiscali e la documentazione necessaria

Destinatari delle agevolazioni sono sia i soggetti passivi Irpef sia i soggetti passivi Ires.

Le persone fisiche possono detrarre dall'imposta lorda un importo pari al 30% dei conferimenti rilevanti effettuati (fino alla soglia di 1.000.000 euro); i soci di società di persone determinano la detrazione in proporzione alle quote di partecipazione agli utili nel caso di conferimento effettuato dalla società (in questo caso non si applica la soglia di 1.000.000 euro dell'investimento agevolato). Qualora la detrazione Irpef sia di ammontare superiore all'imposta lorda del singolo periodo di imposta, l'eccedenza potrà essere portata in detrazione dall'imposta lorda dei 3 periodi di imposta successivi, fino a concorrenza del suo ammontare.

Le società di capitali possono dedurre dal reddito complessivo un importo pari al 30% dei conferimenti rilevanti effettuati (fino alla soglia di 1.800.000 euro): qualora la deduzione sia di ammontare superiore al reddito complessivo dichiarato, l'eccedenza può essere computata in aumento dell'importo deducibile dal reddito complessivo dei 3 periodi di imposta successivi, fino a concorrenza del suo ammontare. In caso di opzione per la trasparenza fiscale l'eccedenza non dedotta è ammessa in deduzione dal reddito complessivo di ciascun socio in misura proporzionale alla sua quota di partecipazione agli utili.

Le agevolazioni spettano fino ad un ammontare complessivo dei conferimenti ammissibili non superiore a 15.000.000 euro per ciascuna *start up* innovativa o pmi innovativa ammissibile. Ai fini del calcolo di tale ammontare rilevano tutti i conferimenti ricevuti dalla impresa conferitaria.

Gli investitori devono ricevere e conservare, pena la decadenza dalle agevolazioni fiscali:

- a) una certificazione della *start up* innovativa o pmi innovativa ammissibile che attesti di non avere superato il limite di 15.000.000 euro. Per i conferimenti effettuati dal 6 luglio 2019 la certificazione deve essere rilasciata entro 60 giorni. Per i conferimenti già effettuati nei periodi di imposta 2017 e 2018 e fino alla data del 5 luglio 2019 la certificazione deve essere rilasciata entro il 4 ottobre 2019;
- b) copia del piano di investimento della start-up innovativa o pmi innovativa ammissibile, contenente informazioni dettagliate sull'oggetto dell'attività prevista, sui prodotti, nonché sull'andamento delle vendite e dei profitti. Per la pmi innovativa ammissibile vanno ulteriormente allegati al piano di

# STUDIO LIVRAGHI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

investimento, a seconda delle casistiche, una valutazione eseguita da un esperto esterno che attesti che l'impresa non ha ancora dimostrato il potenziale di generare rendimenti o l'assenza di una storia creditizia solida e di non disporre di garanzie, ovvero un *business plan* relativo ad un nuovo prodotto a ad un nuovo mercato geografico.

Il diritto alle agevolazioni (detrazione Irpef o deduzione Ires) decade se si verifica entro 3 anni dall'effettuazione dell'investimento:

- la cessione a titolo oneroso, anche parziale, delle partecipazioni o quote ricevute;
- la riduzione del capitale o la ripartizione di riserve o altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione delle azioni o quote delle start-up innovative o delle pmi innovative ammissibili;
- il recesso o l'esclusione degli investitori;
- la perdita di uno dei requisiti previsti dall'articolo 25, comma 2, D.L. 179/2012 da parte della *start up* innovativa secondo quanto risulta dall'aggiornamento della sezione del Registro Imprese;
- la perdita di uno dei requisiti previsti dall'articolo 4, comma 1, D.L. 3/2015 da parte della pmi innovativa ammissibile secondo quanto risulta dall'aggiornamento della sezione del Registro Imprese.

## Le novità in vigore dal 1° gennaio 2019

L'articolo 1, comma 218, L. 145/2018 ha incrementato per il periodo di imposta 2019, relativamente agli investimenti in *start up* innovative, l'aliquota della detrazione Irpef/deduzione Ires dal 30% al 40% e ha introdotto una deduzione dal reddito pari al 50% dell'investimento agevolato per i soggetti Ires che acquisiscono l'intero capitale sociale della *start up* innovativa, mantenendolo per almeno 3 anni. Le novità sono subordinate all'autorizzazione della Commissione Europea.

## CORRISPETTIVI TELEMATICI: STRUMENTI E PERIODO TRANSITORIO

L'avvio della fase "telematica" della certificazione delle operazioni Iva è decollata ufficialmente lo scorso 1° gennaio 2019 con l'obbligo generalizzato di utilizzare la fattura elettronica. Dal prossimo 1° gennaio 2020, invece, scatterà l'obbligo indistinto di memorizzare e trasmettere i corrispettivi giornalieri; tale onere è stato anticipato al 1° luglio 2019 per i soggetti con un volume d'affari 2018 superiore a 400.000 euro.

Con l'approssimarsi di tale scadenza era emersa la impossibilità di riuscire a fornire e installare i c.d. registratori di cassa telematici, abilitati ad assolvere al duplice obbligo di memorizzazione e trasmissione dei dati degli incassi. Mancavano gli strumenti ed anche il tempo per effettuare l'installazione e l'abilitazione delle macchine.

Così, sul filo di lana, il Legislatore è intervenuto con la legge di conversione del D.L. 34/2019 per stabilire:

# STUDIO LIVRAGHI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

- una sorta di “*semestre bianco di prima applicazione*” durante il quale è possibile effettuare una trasmissione differita dell’importo dei corrispettivi giornalieri (e questo vale sia per l’obbligo decorrente dal 1° luglio 2019 che per quello dal 1° gennaio 2020);
- un termine ampio – di 12 giorni – per la trasmissione dei corrispettivi giornalieri (a regime, quindi dopo la decorrenza del semestre bianco), in modo da poter superare anche i problemi connessi al possibile malfunzionamento delle connessioni, ovvero all’assenza di rete in alcune zone d’Italia.

Si dovrebbe, così, superare - senza l’assillo di commettere errori - la fase di prima sperimentazione del nuovo adempimento, anche grazie alle aperture fornite dall’Agenzia delle entrate nella circolare n. 15/E/2019.

Si precisa, in ogni caso, che le modalità tecniche per la trasmissione (più oltre dettagliate) sono valide per il solo periodo transitorio di avvio del nuovo adempimento.

Chiarito ciò, in relazione ai soggetti con obbligo di memorizzazione ed invio dei corrispettivi dallo scorso 1° luglio 2019, possono configurarsi le seguenti situazioni.

## **Soggetti già dotati del registratore di cassa telematico**

Tali soggetti memorizzano ogni singola operazione con il nuovo strumento, ovvero con quello vecchio adattato con apposita scheda di aggiornamento, rilasciano al cliente un documento commerciale che svolge le più svariate finalità (da quelle interne all’esercizio, a quelle di natura fiscale, quale la comprova della spesa con l’indicazione del codice fiscale del soggetto, etc.).

Assolto all’onere di memorizzazione, il contribuente provvederà all’invio giornaliero dei corrispettivi (avvalendosi – se ritiene - del differimento di 12 giorni) per il tramite degli automatismi di cui è dotato l’apparecchio. Normalmente, con la chiusura giornaliera si attiva direttamente l’invio dei dati.

## **Soggetti non ancora dotati del registratore di cassa telematico**

Innanzitutto, va detto che – per effetto di quanto disposto dalla circolare n. 15/E/2019 - i soggetti che fossero obbligati alla trasmissione telematica dei corrispettivi a decorrere dallo scorso 1° luglio 2019 hanno la possibilità (ove non abbiano ancora installato un registratore telematico):

- di certificare gli incassi mediante il vecchio registratore, con l’emissione dello scontrino cartaceo;
- di certificare gli incassi mediante emissione di ricevuta fiscale.

Tali modalità sostituiscono l’obbligo di “memorizzazione”, mentre la trasmissione dei dati potrà avvenire (sempre per il primo semestre di applicazione) entro il mese successivo a quello di effettuazione dell’operazione.

Pertanto, gli incassi del mese di luglio dovranno essere trasmessi entro il giorno 2 settembre 2019, cadendo il 31 agosto di sabato. È già stata richiesta una proroga di tale primo termine, finalizzata ad accorpate la trasmissione dei dati dei mesi

# STUDIO LIVRAGHI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

di agosto e settembre in un'unica scadenza al 30 settembre 2019; ad oggi, però, tale differimento non è stato ancora ufficializzato.

Tali regole alternative, ha precisato la richiamata circolare, valgono comunque solo sino al momento di installazione e avvio del nuovo registratore telematico; da tale istante, dunque, si ricade nella casistica del precedente paragrafo.

## **La trasmissione dei dati degli incassi (per il periodo transitorio e per soggetti senza registratore)**

Il provvedimento del 4 luglio 2019 ha stabilito le regole tecniche per provvedere all'invio dei dati dei corrispettivi, valevoli per il semestre transitorio per i soggetti che non si sono ancora dotati degli strumenti elettronici di nuova generazione.

Sono sostanzialmente ammesse 2 modalità base, coincidenti con altrettanti servizi online messi a disposizione gratuitamente dall'Agenzia delle entrate all'interno dell'area riservata del portale "Fatture e Corrispettivi" a decorrere dalla fine del mese di luglio:

- a) servizio di **upload di un file contenente i dati dei corrispettivi complessivi di una singola giornata**, distinti per aliquota Iva o con indicazione del regime di "ventilazione", ovvero di un file compresso contenente i file dei dati dei corrispettivi delle singole giornate, in conformità alle specifiche tecniche allegare al presente provvedimento;
- b) servizio **web di compilazione dei dati dei corrispettivi complessivi giornalieri** distinti per aliquota Iva o con indicazione del regime di "ventilazione".

Inoltre, la trasmissione dei dati dei corrispettivi giornalieri può anche essere effettuata anche mediante un sistema (più evoluto dei precedenti) di cooperazione applicativa, su rete *internet*, con servizio esposto tramite modello "web service" fruibile attraverso protocollo HTTPS, ovvero un sistema di trasmissione dati tra terminali remoti basato su protocollo SFTP, secondo le regole contenute nelle specifiche tecniche allegare al provvedimento.

## **Trasmissione diretta o tramite intermediario**

La trasmissione del *file* contenente i dati dei corrispettivi giornalieri può essere effettuata, secondo le due modalità "base" sopra rappresentate:

- direttamente dal contribuente;
- ovvero da un intermediario abilitato all'invio delle dichiarazioni. In quest'ultimo caso, gli intermediari incaricati della trasmissione telematica rilasciano al contribuente copia della comunicazione trasmessa e della ricevuta, che ne attesta il ricevimento da parte dell'Agenzia delle entrate e costituisce prova dell'avvenuta presentazione.

## **Utilizzo dei dati ricevuti**

I dati, cioè la partita Iva del soggetto obbligato, la data dei corrispettivi, l'importo dei corrispettivi distinto per aliquota Iva o con indicazione del regime di "ventilazione", inviati all'Anagrafe tributaria sono acquisiti,

# STUDIO LIVRAGHI

COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

ordinati e messi a disposizione dei soggetti passivi Iva al fine di supportare i medesimi soggetti nella predisposizione delle dichiarazioni dei redditi e dell'Iva, nonché al fine della valutazione della loro capacità contributiva, nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali dei contribuenti.

I dati e le notizie raccolti, che sono trasmessi nell'osservanza della normativa in materia di riservatezza e protezione dei dati personali, sono inseriti nei sistemi informativi dell'Anagrafe tributaria e sono trattati secondo i principi della normativa sulla *privacy*.

Potranno avere accesso ai dati esclusivamente gli operatori appositamente incaricati dei controlli, le cui azioni resteranno puntualmente tracciate dal sistema.

## **CEDOLARE NEGOZI ANCHE CON CONTRATTI RINNOVATI NEL 2019**

La Legge di Bilancio 2019 ha introdotto, dal 1° gennaio scorso, la possibilità di applicare la tassazione cedolare per le locazioni di tipo commerciale; tale soluzione, originariamente prevista per i soli fabbricati a destinazione abitativa, da quest'anno viene estesa alle locazioni che interessano una tipologia di immobili strumentali, i negozi.

Nella recente circolare n. 50/E/2019 l'Agenzia delle entrate puntualizza che, nel caso di locazione di negozi, la cedolare è applicabile anche nel caso di conduttore che agisce nell'esercizio dell'impresa (sia esso imprenditore individuale o società).

Anche per i canoni provenienti da tali immobili è quindi possibile evitare la tassazione Irpef progressiva in favore della tassazione proporzionale fissa al 21%.

La tassazione è consentita per le locazioni commerciali al verificarsi di determinati requisiti:

- prima di tutto essa riguarda esclusivamente i locatori persone fisiche che agiscono al di fuori del regime d'impresa, essendo un regime sostitutivo Irpef per la tassazione fondiaria;
- inoltre, la cedolare è applicabile solo agli immobili categoria catastale C/1, ossia quelli che normalmente sono adibiti a negozi;
- detto vantaggio riguarda anche le pertinenze dei negozi se locate congiuntamente (se quindi assieme al negozio viene locato, ad esempio, un adiacente magazzino, anche il canone relativo a questo può essere assoggettato a tassazione del 21%);
- il negozio non deve essere di grandi dimensioni, in quanto esso deve avere una metratura non superiore a 600 metri quadrati (in tale verifica non si deve tener conto delle pertinenze; se viene locato, ad esempio, un negozio di 500 metri quadrati congiuntamente a un magazzino di 300 metri quadrati, i canoni potranno essere assoggettati a cedolare).

# STUDIO LIVRAGHI

COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Rag. Aurelio Livraghi  
Rag. Commercialista – Tributarista – Revisore Legale  
Dott. Alberto Livraghi  
Dott. Commercialista – Revisore Legale

Si evidenzia che la cedolare secca, oltre a rappresentare una modalità alternativa di tassazione rispetto al regime ordinario dell'Irpef (quest'ultimo più gravoso, soprattutto per chi dichiara redditi elevati), consente di evitare il pagamento delle imposte indirette a cui sono soggetti i contratti di locazione, ossia l'imposta di registro e l'imposta di bollo. D'altro canto, optando per l'imposta sostitutiva il contribuente rinuncia all'aggiornamento Istat del canone annuo di locazione.

## Efficacia e proroghe 2019

Tale nuovo regime può riguardare solo i nuovi contratti, facendo riferimento ai contratti stipulati “nell'anno 2019” (allo stato attuale si tratta di una disposizione transitoria, in quanto parrebbe riguardare solo i contratti stipulati quest'anno), senza che sia possibile applicare il medesimo beneficio ai contratti già in corso, la cui tassazione dovrà continuare con le regole ordinarie.

Inoltre, viene stabilita una previsione antielusiva: qualora il precedente contratto fosse stato risolto a partire dal 15 ottobre 2018 per stipularne un altro tra le stesse parti contrattuali e per lo stesso immobile da assoggettare a cedolare, detto contratto dovrebbe continuare a scontare la tassazione ordinaria. Ovviamente, se il contratto fosse risolto e ne fosse stipulato uno diverso con diverse parti contrattuali, detto contratto potrebbe essere assoggettato a cedolare.

Con la recente **risposta a interpello n. 297/2019** l'Agenzia delle entrate precisa 2 aspetti:

- il primo riguarda il caso del decesso del proprietario dell'immobile. Il **subentro *mortis causa*** nel contratto di locazione non configura una ipotesi di cessazione e nuova stipula del contratto di locazione, sicché, anche ove l'apertura della successione e il relativo subentro avvenissero nel 2019, **non è consentito agli eredi effettuare l'opzione** per la cedolare;
- il secondo chiarimento, ben più interessante in quanto di portata generale, riguarda il caso di contratto scaduto nel 2019. Ci si era domandati, infatti, se il riferimento ai contratti di locazione di immobili commerciali stipulati nel 2019 consentisse **l'opzione in relazione a contratti solo prorogati nel 2019**; la risposta risulta positiva.

### Esempio

Contratto di locazione 6+6 stipulato nel 2013 e che giunga a proroga nel 2019.  
Secondo il chiarimento contenuto nella la risposta n. 297/2019, l'opzione per la cedolare secca risulterebbe ammessa per gli ulteriori 6 anni di contratto.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.

Dott. Alberto Livraghi