

Rag. Franco Falardi
Dott.ssa Paola Falardi
Dott. Francesco Falardi
Consulenza del lavoro: Luca Falardi

Dott. Marcello Violani
Rag. Angela Gambirasio
Rag. Andrea Lozza
Rag. Silvia Colleoni

Rag. Laura Riva
Rag. Elisa Morlacchi
Segreteria: Denise Colleoni

Bergamo, 07/04/2014

APRILE 2014 – LOCAZIONE IMMOBILI ABITATIVI E OBBLIGO DEL POS

con la collaborazione del Centro Studi SEAC

ULTIME NOVITÀ FISCALI	
Interessi di mora automatici primo semestre 2014 Comunicato MEF 3.3.2014	È stato pubblicato sulla G.U. 3.3.2014, n. 51 il Comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze con il quale sono individuati i tassi di interesse applicabili ai ritardati pagamenti nel periodo 1.1 – 30.6.2014: – 8,25% (0,25% + maggiorazione 8%) per la vendita dei prodotti in genere; – 10,25% (0,25% + maggiorazione 10%) per la vendita di alimenti deteriorabili.
Omesso versamento imposte Sentenza Corte Cassazione 5.3.2014, n. 5105	L'amministratore che non ha effettuato il versamento delle imposte dovute dalla società per mancanza di liquidità è tenuto al risarcimento del danno subito dalla stessa. Detto soggetto, infatti, a fronte di tale situazione avrebbe dovuto proporre ai soci di deliberare l'aumento del capitale o la liquidazione della società.
Compensi amministratori Sentenza Corte Cassazione 7.3.2014, n. 5349	I compensi agli amministratori, se non previsti dallo statuto, possono essere dedotti soltanto se espressamente deliberati dall'assemblea. Detta delibera non può essere considerata implicita in quella di approvazione del bilancio nel quale detti compensi sono evidenziati.
Accertamento nei confronti di un ristorante Sentenza Corte Cassazione 19.3.2014, n. 6361	È valido l'accertamento induttivo nei confronti di un ristorante ancorché il numero di somministrazioni effettuate sia stato determinato esclusivamente considerando la quantità di ingredienti acquistati per la preparazione dei piatti.
Percentuali di ricarico Sentenza Corte Cassazione 19.3.2014, n. 6389	Nell'ambito dell'accertamento induttivo l'atto è valido soltanto se le percentuali di ricarico applicate, rispetto a quelle riscontrate nel settore di appartenenza, evidenziano uno scostamento "abnorme" e pertanto siano tali da rendere inattendibile la contabilità. Diversamente, uno scostamento inferiore al 10% determina l'inversione dell'onere della prova, che grava sull'Amministrazione finanziaria.
Contribuente in gravidanza Sentenza CTR Lombardia n. 417/2014	Gli studi di settore sono inapplicabili nei confronti di una contribuente in gravidanza, considerato che detto stato non consente lo svolgimento regolare dell'attività

COMMENTI

L'INCOSTITUZIONALITÀ DELLE SANZIONI RELATIVE AGLI AFFITTI "IN NERO"

In materia di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, nell'ambito del D.Lgs. n. 23/2011 sono contenute alcune disposizioni dirette a sanzionare l'omessa registrazione ovvero la registrazione del contratto con indicazione di un canone inferiore rispetto a quello effettivo, al fine di disincentivare le locazioni "in nero".

L'OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Relativamente ai contratti di **locazione di immobili ad uso abitativo** è prevista l'applicazione di specifiche sanzioni "indirette", particolarmente severe, in caso di:

- **omessa registrazione del contratto;**
- **registrazione** del contratto con indicazione di un **canone inferiore rispetto a quello effettivo;**
- **registrazione** di un **contratto di comodato fittizio.**

In particolare, al ricorrere delle suddette fattispecie:

- la **durata del contratto** viene stabilita ex lege in **4 anni**, decorrenti dalla data di registrazione volontaria o d'ufficio;
- la durata del contratto può essere (eventualmente) prorogata per **ulteriori 4 anni** (salvo il caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile ad uso abitativo proprio o dei familiari, vendere l'immobile, ecc.);
- il **canone annuo di locazione**, a decorrere dalla registrazione del contratto, è stabilito in misura pari al **triplo della rendita catastale.**



L'**omessa / ritardata registrazione del contratto** di locazione comporta altresì la corresponsione dell'**imposta di registro** dovuta (salvo il caso di opzione per la cedolare secca), della **sanzione** dal 120 al 240% dell'imposta e degli **interessi.**

LA DECISIONE DELLA CORTE COSTITUZIONALE

La Corte Costituzionale ha recentemente "accettato" **la questione di legittimità** delle disposizioni sopra esaminate sollevata da alcuni Tribunali, con riguardo alla violazione:

- dell'art. 76 della Costituzione, a causa del "**difetto di delega**";
- dell'art. 10, comma 3, dello Statuto del contribuente che non ricomprende, tra le cause di nullità del contratto, le violazioni delle norme di carattere tributario.

Come desumibile dalla sentenza in esame:

"... la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare ... addirittura una novazione ... quanto a canone e durata".

LE CONSEGUENZE DELL'INCOSTITUZIONALITÀ

A seguito della pronuncia di illegittimità costituzionale di una norma da parte della Consulta, le statuizioni in essa contenute **vengono meno "ex tunc"**, ossia **fin dall'origine.**

Di conseguenza, per i contratti per i quali le sanzioni indirette sopra esaminate sono già divenute operative, dovrebbero ritrovare applicazione le pattuizioni contrattuali, con effetto retroattivo. Ciò potrebbe comportare l'insorgere di una serie di "sgradite" conseguenze sia in ambito civilistico (il conduttore ha corrisposto canoni per importi inferiori a quelli previsti nel contratto e pertanto si realizzerebbe la fattispecie dell'inadempimento, con conseguente possibilità per il locatore di richiedere la risoluzione del contratto), sia in ambito fiscale (il locatore ha tassato in dichiarazione dei redditi un importo inferiore).

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene opportuno che il Legislatore intervenga (a breve) al fine di colmare il "vuoto normativo" creatosi a seguito della sentenza sopra esaminata.

PROROGATO AL 30.6.2014 L'OBBLIGO DEL POS

Come noto, Il DL n. 179/2012, c.d. "Decreto Crescita 2.0", ha disposto per i soggetti che "effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali", di accettare anche pagamenti effettuati attraverso **carte di debito**.

L'obbligo in esame interessa tutti i soggetti che "effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali", ovvero commercianti, prestatori di servizi (pubblici esercizi, carrozzieri, barbieri, saloni di bellezza, società di servizi, ecc.) e studi professionali (geometri, ingegneri, avvocati, consulenti del lavoro, dottori commercialisti, ecc.).

LIMITAZIONE ALL'UTILIZZO DEL POS

L'obbligo riguarda solo i **pagamenti superiori a € 30**, effettuati nei confronti dei soggetti di cui sopra, per l'acquisto di prodotti e prestazioni di servizi.

ENTRATA IN VIGORE DELLE NUOVE DISPOSIZIONI

Come espressamente disposto dal DM 24.1.2014, "in sede di prima applicazione, e **fino al 30 giugno 2014**", l'obbligo interessa soltanto i soggetti con un **fatturato 2013 superiore a € 200.000**.

DIFFERIMENTO DELL'OBBLIGO AL 30.6.2014

La disciplina in esame, prima ancora della sua entrata in vigore, è già oggetto di un **rinvio**. Infatti, in sede di conversione del DL n. 150/2013, Decreto c.d. "Milleproroghe", il Legislatore ha modificato la **decorrenza** dell'obbligo di attivazione del POS al **30.6.2014**, con l'intento "di consentire alla platea degli interessati di adeguarsi all'obbligo di dotarsi di strumenti per i pagamenti mediante carta di debito (POS)". Da quanto sopra si può desumere che la disposizione (transitoria) fissata dal DM attuativo è, di fatto, non operativa. Di conseguenza dal 30.6.2014 l'obbligo di attivazione del POS interessa i soggetti sopra accennati a prescindere dal fatturato realizzato (salvo l'adozione di nuove "regole" entro il 26.6.2014, termine così previsto dal citato Decreto attuativo).

