



SETTEMBRE / OTTOBRE 2023

TAX.PILLS

Sempre Up to Date con Studio tax.mind

IL CASO PRATICO DEL MESE

LO SCORPORO DEL TERRENO IN CASO DI ACQUISTO O COSTRUZIONE DI IMMOBILI

→ IN PILLOLE: il 20,00 % (o 30,00 %) del prezzo di acquisto di un immobile strumentale **NON** è deducibile fiscalmente!

Dal 2006 è obbligatorio scorporare fiscalmente (ed il principio contabile OIC16 consiglia di farlo anche contabilmente) la quota terreno dal valore complessivo dei fabbricati strumentali (per natura e per destinazione).

1. Ove il valore del terreno non sia conosciuto va utilizzato il valore forfait del 20% (o 30% per i fabbricati industriali).
2. La regola vale sia per il calcolo l'IRES che per l'IRAP e l'IRPEF.
3. Va applicata anche alle rate di leasing, sia per l'acquisto che per la costruzione.
4. Se il terreno è stato acquistato separatamente (atto separato!), ai costi di costruzione (o demoricostruzione di un rudere) non va applicata la regola – questi sono interamente deducibili. La stessa cosa vale per il caso della ristrutturazione successiva all'acquisto.

NEWS

A.) LOCAZIONI TURISTICHE E B&B

In arrivo, anche a livello nazionale, una stretta al regime delle locazioni turistiche (B&B) sia per imprenditori con partita IVA che per privati (fino a 4 appartamenti).

Sono previsti nuovi oneri burocratici (prevenzione incendi, requisiti igienico sanitari, sicurezza degli impianti, registrazione in un nuovo portale nazionale) per tutti ed una forte stretta per i privati per i quali il limite degli appartamenti locabili scende da 4 a 2. Oltre tale soglia andrà aperta la partita IVA.

Si parla anche di un aumento, per le sole locazioni turistiche, della cedolare secca sugli affitti dall'attuale 21% al 26%.

Attendiamo però l'emanazione vera e propria della nuova legge. È possibile che intervengano infatti ancora importanti modifiche.

NEWS

B.) FORFETTARI

In arrivo una pioggia di PEC per contestare la mancata indicazione in dichiarazione dei redditi di non meglio specificati dati contabili.

Come risaputo i contribuenti forfettari non tengono una contabilità e dunque la campagna “informativa” che l’Agenzia sta mettendo in atto in queste settimane è alquanto fuori luogo.

Al punto che il Governo ha allo studio una modifica normativa al fine di rimediare alla gaffe.

A tutti i forfettari che riceveranno una comunicazione da parte dell’Agenzia: niente paura! Inoltrateci in ogni caso per cortesia la lettera. Si risolverà tutto con un nulla di fatto.

NEWS

C.) NUOVA LEGGE DI BILANCIO E DECRETO ANTICIPAZIONI

Come ogni autunno è iniziata la stagione della legge di bilancio (e questa volta non parliamo del Vostro, ma di quello dello Stato!).

È la legge che più di tutte, ogni anno, racchiude riforme ed innovazioni della legislazione fiscale italiana.

Al momento siamo ancora nella fase politica e dunque, anche se sono già stati pubblicati i primi decreti collegati (cd. Decreto anticipazioni, pubblicato il 18 ottobre), mancano ancora certezze. In ogni caso ci teniamo ad anticiparvi alcune novità, premettendo che entro fine anno ancora molto potrà cambiare:

- Rinvio dal 30.11.2023 al 16.01.2024 del versamento del secondo acconto sulle imposte (vale solo per alcune categorie di contribuenti e determinate categorie di imposte) – verificheremo caso per caso e Vi contatteremo personalmente ove necessario.
- Possibile abrogazione dell'obbligo informativa erogazioni pubbliche in capo alle imprese
- Revisione radicale del regime del “rientro dei cervelli”
- Rimodulazione delle soglie dei “fringe benefit” ai dipendenti
- Nessuna tanto anticipata abolizione del “superbonus”, che continuerà ad esistere nella variante ridotta in vigore dal 17 febbraio 2023
- Variazione delle aliquote IRPEF: Il secondo scaglione viene accorpato al primo e viene applicata un'aliquota uniforme del 23% (in passato 25%).



tax.mind

STEUERBERATER
COMMERCIALISTI

Sparkassenstraße - via Cassa di Risparmio 24
I - 39012 Meran/o (BZ)

www.taxmind.bz