



STUDIO CAMPI BOZZO IVALDI

Dottori Commercialisti

e-mail: [cbi@studiocampibozzoivaldi.it](mailto:cbi@studiocampibozzoivaldi.it)  
[www.studiocampibozzoivaldi.it](http://www.studiocampibozzoivaldi.it)

Dott. Giuseppe Ivaldi  
Dott. Paolo Bozzo  
Dott. Michele Moggia  
Dott. Giovanni Bozzo

---

## Circolare settembre/ottobre 2013

### IN BREVE

---

Scadenza Unico 2013: anche dopo il 30 settembre non tutto è perduto

Detrazione IRPEF 50%: per mobili e grandi elettrodomestici ammesso anche il pagamento con carta di credito

Le cartelle di Equitalia si possono pagare anche in ricevitoria

Iniziano i controlli con il nuovo redditometro

Obbligatorio l'Attestato di prestazione energetica (APE) per compravendite e locazioni immobili

Stop all'IMU per la prima casa (se non di lusso)

### APPROFONDIMENTI

---

Le istruzioni per fruire della detrazione per acquisto mobili e grandi elettrodomestici

L'Agenzia Entrate spiega il nuovo redditometro

APE anche per i nuovi affitti a pena nullità: prime indicazioni dal Notariato

Abolizione IMU prima casa: casi "particolari"

## IN BREVE

---

### DICHIARAZIONI

#### **Scadenza Unico 2013: anche dopo il 30 settembre non tutto è perduto**

Scaduto il termine del 30 settembre, i contribuenti obbligati alla presentazione della dichiarazione dei redditi possono ancora provvedere: sono infatti considerate valide anche le dichiarazioni presentate entro 90 giorni dal termine di scadenza, fatta salva l'applicazione delle sanzioni.

Anche il contribuente che ha regolarmente trasmesso la dichiarazione, può ancora rettificare o integrare la stessa, entro la scadenza del modello relativo all'anno successivo, presentando una nuova dichiarazione completa di tutte le sue parti, su modello conforme a quello approvato per il periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione.

### IRPEF

#### **Detrazione IRPEF 50%: per mobili e grandi elettrodomestici ammesso anche il pagamento con carta di credito**

Con una circolare del 18 settembre 2013, n. 29/E l'Agenzia Entrate ha fornito chiarimenti in merito alla detrazione IRPEF 50% riservata a chi acquista mobili e grandi elettrodomestici e prevista dal D.L. Ecobonus. Tra le diverse precisazioni segnaliamo che, per esigenze di semplificazione legate alle tipologie di beni acquistabili, è consentito effettuare il pagamento degli acquisti di mobili o di grandi elettrodomestici anche mediante carte di credito o carte di debito. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

*(Vedi l'Approfondimento)*

### RISCOSSIONE

#### **Le cartelle di Equitalia si possono pagare anche in ricevitoria**

Equitalia ha raggiunto con accordo Lottomatica e SisalPay, per consentire ai contribuenti di saldare i bollettini di pagamento Rav allegati alle cartelle usufruendo delle due reti di ricevitorie.

Saranno quindi disponibili circa 60 mila punti di pagamento in più, aperti con un'ampia fascia oraria e tutti i giorni della settimana, compresi sabato e domenica.

Nei punti vendita Lottomatica e SisalPay possono essere pagate le cartelle di Equitalia notificate a partire dalla fine di giugno di quest'anno in cui è presente uno speciale codice a barre. Il pagamento nelle ricevitorie può essere effettuato sia entro la scadenza dei 60 giorni dalla data di notifica della cartella, sia oltre la scadenza (in questo caso l'importo viene aggiornato automaticamente con le somme aggiuntive previste dalla legge).

I nuovi canali di pagamento si aggiungono agli sportelli di Equitalia, delle banche, dei tabaccai e delle Poste. Le cartelle possono essere pagate anche con carta di credito o ricaricabile sul sito internet [www.gruppoequitalia.it](http://www.gruppoequitalia.it).

## ACCERTAMENTO

### **Iniziano i controlli con il nuovo redditometro**

Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate stanno definendo le liste selettive dei contribuenti a maggior rischio evasione: sono quelli per i quali le spese sostenute nell'anno d'imposta 2009 risultino essere nettamente superiori (oltre la soglia di tolleranza del 20%) rispetto al reddito dichiarato.

Già nei prossimi giorni verranno recapitate ai contribuenti selezionati le prime lettere/questionario.

L'Agenzia delle Entrate prevede di portare a termine circa 35.000 accertamenti entro la fine del 2013.

*(Vedi l'Approfondimento)*

## IMMOBILI

### **Obbligatorio l'Attestato di prestazione energetica (APE) per compravendite e locazioni immobili**

*D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito nella L. 3 agosto 2013, n. 90*

In sede di conversione in legge del "decreto ecobonus" è stata inserita l'obbligatorietà dell'Attestato di prestazione energetica (APE), in caso di compravendite di immobili e locazioni, a pena di nullità del contratto.

La novità ha destato molte preoccupazioni ed il Governo ha già anticipato che prenderà presto provvedimenti per modificare la norma.

*(Vedi l'Approfondimento)*

## IMU

### **Stop all'IMU per la prima casa (se non di lusso)**

*D.L. 31 agosto 2013, n. 102*

Con il D.L. n. 102/2013 (attualmente in fase di conversione in legge) il Governo è intervenuto in materia di IMU prevedendo la definitiva abolizione della prima rata dell'IMU 2013 per tutti gli immobili per i quali era già stato sospeso a giugno il pagamento dell'acconto (D.L. n. 54/2013).

In particolare quindi, non sono più soggetti al pagamento della prima rata:

- 1) gli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di lusso, ville e castelli);
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite a prima casa dei soci assegnatari; per gli alloggi di proprietà degli ex IACP, Ater o da altri enti di edilizia residenziale pubblica è prevista la detrazione di 200 euro;
- 3) i fabbricati rurali e terreni agricoli.

Per le case degli appartenenti alle Forze armate e di polizia, ai Vigili del fuoco e ai funzionari di prefettura non è più richiesto, perché siano considerate abitazioni principali, il requisito di dimora e residenza.

*(Vedi l'Approfondimento)*

## APPROFONDIMENTI

---

### IRPEF

#### **Le istruzioni per fruire della detrazione per acquisto mobili e grandi elettrodomestici**

La circolare dell'Agenzia Entrate n. 29 del 18 settembre 2013 dedica ampio spazio alla novità della detrazione IRPEF 50% riservata a chi acquista mobili e grandi elettrodomestici e prevista dal D.L. Ecobonus (D.L. 4 giugno 2013, n. 63, entrato in vigore il 6 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90).

L'art. 16, comma 2, del decreto, prevede che *"Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1 è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50 per cento delle ulteriori spese documentate e sostenute dalla data di entrata in vigore del presente decreto per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"*.

In sintesi quindi, i contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, con spese sostenute dal 26 giugno 2012, possono fruire di un'ulteriore detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

La detrazione è collegata agli interventi:

- di manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di restauro e di risanamento conservativo, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie elencati nei punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La detrazione, che va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta sulle spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

È possibile che le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici siano sostenute prima di quelle per la ristrutturazione dell'immobile, a condizione che siano stati già avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile cui i beni sono destinati.

Il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto al beneficio più volte. L'importo massimo di 10.000 euro va riferito a ciascuna unità abitativa oggetto di ristrutturazione, prescindendo dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa.

Possono essere agevolate solo le spese sostenute per gli acquisti di mobili o grandi elettrodomestici nuovi. Più in particolare la detrazione spetta per l'acquisto di:

- mobili di tutte le tipologie; a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Non sono agevolabili, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.
- grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica.

Nell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere considerate anche le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati, purché le spese stesse siano state sostenute con le modalità di pagamento richieste per fruire della detrazione.

Non è richiesto che ci sia un collegamento fra i mobili e l'ambiente ristrutturato; il collegamento deve esserci con l'immobile oggetto di ristrutturazione nel suo complesso.

Per quel che riguarda i grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica, la detrazione spetta solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica. Rientrano, per esempio, fra i "grandi elettrodomestici", frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Sono agevolabili anche i lavori eseguiti su parti comuni degli edifici residenziali. La realizzazione di lavori di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali non consente però ai singoli condomini (che usufruiscono pro quota della relativa detrazione) di detrarre le spese sostenute per acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare, ma solo per gli arredi delle parti comuni, come guardiole oppure l'appartamento del portiere.

Il contribuente, per avvalersi del nuovo beneficio fiscale, deve eseguire i pagamenti mediante bonifici bancari o postali, con le stesse modalità già previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati. Nei bonifici, pertanto, dovranno essere indicati:

- la causale del versamento attualmente utilizzata dalle banche e da Poste Italiane Spa per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Per esigenze di semplificazione legate alle tipologie di beni acquistabili, è consentito effettuare il pagamento degli acquisti di mobili o di grandi elettrodomestici anche mediante carte di credito o carte di debito. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Le spese sostenute, inoltre, devono essere documentate, conservando la documentazione attestante l'effettivo pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti.

## ACCERTAMENTO

### L'Agenzia Entrate spiega il nuovo redditometro

Con la circolare n. 24/E del 31 luglio 2013 l'Agenzia delle Entrate ha divulgato le indicazioni operative del nuovo accertamento sintetico (redditometro).

Per la selezione dei contribuenti a maggior rischio di evasione, l'Amministrazione finanziaria prenderà in considerazione **solo spese e dati certi** (presenti in Anagrafe tributaria o nella dichiarazione dei redditi) e non terrà conto delle spese medie Istat, che non verranno prese in considerazione nel calcolo dello scostamento tra reddito dichiarato e reddito ricostruito.

**Gli scostamenti** tra reddito dichiarato e reddito ricostruito, determinati sulla base del reddito complessivo dichiarato, saranno considerati significativi **solo se superiori al 20%**. Quindi se, per esempio, il reddito complessivo dichiarato è pari a 100, lo scostamento sarà ritenuto significativo solo se il reddito ricostruito sarà superiore a 120 ( $100 + 20\% = 120$ ).

Nel "vecchio redditometro" lo scostamento doveva essere del 25% e protrarsi per almeno due annualità.

Per confrontare la spesa complessiva ed effettiva del contribuente con il reddito dichiarato, si prenderanno in considerazione:

- le spese certe sostenute direttamente dal contribuente o dal familiare fiscalmente a carico risultanti dall'Anagrafe tributaria o indicate dal contribuente stesso in dichiarazione dei redditi;
- le spese per elementi certi, ottenute applicando la valorizzazione ai dati certi (le spese per mantenere i beni presenti in Anagrafe: abitazione, mezzi di trasporto, ecc.);
- la quota relativa agli incrementi patrimoniali;
- la quota del risparmio formatasi nell'anno.

Per garantire ampio spazio al dialogo con il contribuente è previsto un **"doppio" contraddittorio**. Il contribuente potrà fin dal primo incontro dimostrare che le spese sostenute sono state finanziate con redditi che l'Agenzia non conosce perché tassati alla fonte o esclusi dalla base imponibile (per esempio capital gain, vincite, ecc.). Inoltre il contribuente **potrà fornire elementi utili per la rettifica dei dati e per l'integrazione delle informazioni** presenti nell'Anagrafe tributaria, dimostrare con prove dirette che le spese certe attribuite hanno un diverso ammontare o che sono state sostenute da terzi (per esempio dai genitori o altri familiari).

Se le indicazioni saranno considerate esaustive, l'attività di controllo si chiuderà già in questa prima fase. In caso contrario, verranno valutate anche le spese per beni di uso corrente, calcolate sulla base delle medie Istat e il contribuente riceverà un nuovo invito al contraddittorio, con la quantificazione del maggior reddito accertabile e delle maggiori imposte e la proposta di adesione ai contenuti dell'invito.

Solo se Amministrazione e contribuente non riusciranno a trovare l'accordo, l'ufficio emetterà infine l'avviso di accertamento ed al contribuente non resterà che valutare se avviare il contenzioso tributario.

La circolare ricorda anche che il nuovo metodo di ricostruzione del reddito si applica agli accertamenti relativi ai redditi dichiarati a partire dal 2009, mentre per quelli precedenti valgono le vecchie regole (come prevede l'art. 22, comma 1, del D.L. n. 78/2010).

## IMMOBILI

### **APE anche per i nuovi affitti a pena nullità: prime indicazioni dal Notariato**

L'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato ha pubblicato un documento (Prime note interpretative relative alla allegazione dell'APE a pena di nullità) che affronta anche il tema dell'attestato di prestazione energetica (APE) nei **contratti di locazione**.

Il D.L. n. 63/2013 ha infatti previsto l'obbligatorietà dell'Attestato di prestazione energetica (APE), in caso di compravendite di immobili e locazioni, a pena di nullità del contratto.

Deve però trattarsi di una **nuova locazione**. La nuova disciplina non si applica se non si è in presenza di una nuova locazione (non si applica quindi, per esempio, nel caso di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione).

Il Notariato ritiene applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione anche ai (nuovi) contratti di:

- leasing (avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico);
- affitto di azienda (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).

La norma in commento stabilisce che l'obbligo di allegazione è posto a pena di nullità.

Contrariamente, però, a quanto prevedeva l'art. 15, comma 8, del D.Lgs. n. 192/2005, nel suo testo originario (successivamente abrogato dall'art. 35, comma 2bis, D.L. 25 giugno 2008 n. 112 nel testo emendato in sede di conversione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133) la norma in commento non prevede più che "la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente".

Il legislatore ha ritenuto, pertanto, di non far più ricorso ad una nullità cd. "di protezione" (o relativa). Siamo, quindi, in presenza di una nullità assoluta, con la conseguenza che:

- la nullità può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice;
- l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione;
- il contratto nullo non può essere convalidato.

Il Notariato ritiene infine che si possa adempiere all'obbligo anche allegando un attestato di certificazione energetica (ACE) rilasciato prima del 6 giugno 2013, pur in presenza di una norma che fa riferimento esclusivamente all'attestato di prestazione energetica (APE).

L'art. 6, comma 10, D.Lgs. n. 192/2005 fa infatti salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità (in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica).

### **Abolizione IMU prima casa: casi “particolari”**

Il D.L. n. 102 del 31 agosto 2013 è intervenuto in materia di IMU prevedendo la definitiva abolizione della prima rata dell'IMU 2013 per tutti gli immobili per i quali era già stato sospeso a giugno il pagamento dell'acconto (D.L. n. 54/2013). In particolare quindi, non saranno più tenuti a pagare l'IMU gli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di lusso, ville e castelli).

Ma nel generico caso di “immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze” si possono riscontrare diverse fattispecie che meritano un approfondimento:

- i coniugi possono considerare adibito ad abitazione principale **un solo immobile nello stesso territorio comunale**, indipendentemente dal fatto che abbiano due diverse dimore e residenze;
- in caso di **coniugi separati**, si considera abitazione principale quella assegnata a uno dei coniugi, anche se risulta intestata all'altro coniuge;
- il contribuente che risiede in una **abitazione formata da più unità immobiliari** (per esempio due diversi appartamenti comunicanti), potrà considerare adibito ad abitazione principale un solo immobile (a meno che non proceda ad un accatastamento unitario);
- gli **anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari** possono continuare a considerare abitazione principale il loro unico immobile in proprietà o usufrutto (se il Comune competente aveva già assimilato ad abitazione principale questa categoria di abitazioni e se non ha nel frattempo revocato il beneficio). Stesso trattamento è previsto per gli italiani residenti all'estero, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Insieme all'abitazione principale sono esentate dall'IMU anche fino a tre pertinenze di cui una al massimo per le seguenti categorie catastali: C/2 (magazzino e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), C/7 (tettoie chiuse od aperte).

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono a Cesi Multimedia S.r.l. ed opportunamente modificata dallo Studio Campi Bozzo Ivaldi.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

---