

Ravenna, lì 27 febbraio 2014

Spett.li

CLIENTI

LORO INDIRIZZI

OGGETTO: “NOVITA’ FISCALI 2014”

Di seguito si elencano le novità fiscali relative a:

- compravendite/locazioni immobiliari;
- “Nuova Sabatini” per il rilancio degli investimenti delle imprese.

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Per le compravendite immobiliari, la Finanziaria 2014 ha stabilito l’imposta di registro nelle seguenti misure:

- **2%** per la compravendita di immobili ad uso abitativo, ad eccezione degli A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui all’art. 1 della Tariffa, parte prima, nota II-bis), allegata al TUR (*prime case*);
- **9%** per la compravendita di beni immobili in genere e per gli atti traslativi/costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento;
- **12%** per i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP (imprenditori agricoli professionali).

In relazione a tali trasferimenti, l’imposta dovuta **non potrà essere inferiore a € 1.000,00.**

Inoltre, gli stessi trasferimenti sono soggetti a:

- imposta ipotecaria fissa di **€ 50**;
- imposta catastale fissa di **€ 50**;
- **esenti** dall’imposta di bollo.

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali stabilite in misura fissa ad € 168 **sono elevate a € 200.**

Esempio

IMPOSTA	MISURA DELL'IMPOSTA	IMPOSTA DOVUTA
Imposta di registro	(10.000*9%) = 900 €	1.000 € (imposta minima)
Imposta ipotecaria	50 €	50 €
Imposta catastale	50 €	50 €
Totale imposte		1.100 €

Tabella riepilogativa cessione fabbricati abitativi

Cedente	Registro		Ipotecaria		Catastale	
Privato	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013
<i>prima casa</i>	2%	3%	50 €	168 €	50 €	168 €
Privato <i>altro</i>	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013
	9%	7%	50 €	2%	50 €	1%
Soggetto IVA (4%)	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013
<i>prima casa</i>	200 €	168 €	200 €	168 €	200 €	168 €

Cessione di fabbricati abitativi/strumentali esenti/soggetti ad IVA

Soggetto IVA	Registro		Ipotecaria		Catastale	
	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013	2014	Fino al 2013
<i>prima casa</i> (esente)	2%	3%	50 €	168 €	50 €	168 €
Altro abitativo (esente)	9%	7%	50 €	2%	50 €	1%
Strumentale (22%, 10%, esente)	200 €	168 €	3%	3%	1%	1%

Sempre con decorrenza 2014 sarà possibile versare tali imposte mediante “F24 Versamenti con elementi identificativi” (cd. F24 Elide).

Il modello è disponibile al seguente link:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Strumenti/Modelli/Modelli+di+versamento/>

LOCAZIONI IMMOBILIARI

Sono state (re)introdotte due novità:

- possibilità di **pagare in contanti** fino alla soglia di € 1.000,00 i canoni di locazione ad uso abitativo;
- obbligo di allegare l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) ai contratti di locazione in sede di registrazione, **SENZA** il pagamento della marca da bollo da 1 € per ogni copia di APE allegato.
- obbligo di presentare una **Dichiarazione sostitutiva di atto notorio** ai fini IMU al competente Ufficio delle Entrate (per Ravenna → Ravenna Entrate S.p.A.) per qualsiasi variazione (registrazione/proroga/cessazione) inerente i contratti di locazione ad uso abitativo regolarmente registrati.

N.B. Dal **3 febbraio 2014**, per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e per le eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca, dovrà essere utilizzato il **modello RLI**. Fino al 31 marzo 2014 sarà, in alternativa, possibile sia continuare a utilizzare il modello Siria (e, quindi, il relativo prodotto informatico), sia presentare in ufficio il modello 69.

"NUOVA SABATINI" PER IL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI

E' stato introdotto un nuovo strumento di incentivazione per lo sviluppo e per l'accesso al credito delle PMI, denominato "*Nuova Sabatini*".

Tale misura è rivolta alle Piccole/Medie Imprese di qualsiasi settore produttivo che investono in macchinari, impianti, beni strumentali nuovi, tecnologie digitali, hardware e software tramite finanziamenti bancari o leasing

La misura prevede uno stanziamento complessivo di € 191,5 milioni di € per gli anni dal 2014 al 2021 compresi, consentendo agli istituti di credito, alle banche e alle società di leasing di concedere il finanziamento fino al 100% del costo del bene (l'importo minimo finanziabile per accedervi è **20.000 euro** fino ad un massimo di **200.000 euro**).

Il **contributo concesso** dal Ministero dello Sviluppo Economico è pari all'ammontare degli interessi, calcolati su un piano di ammortamento convenzionale con rate semestrali, al tasso del **2,75% annuo** per cinque anni.

Al fine di facilitare l'accesso al credito, è prevista la possibilità per le PMI di beneficiare del **Fondo garanzia per le piccole e medie imprese**, fino alla misura massima prevista dalle leggi vigenti (80% del finanziamento bancario).

Modalità di richiesta:

L'impresa deve presentare alla banca, tramite PEC (posta elettronica certificata), un'unica **dichiarazione/domanda** per la richiesta del finanziamento e per l'accesso al contributo ministeriale, attestando il possesso dei requisiti e l'aderenza degli investimenti alle previsioni di legge.

Una volta deliberato il finanziamento da parte della banca, il Ministero procede alla concessione del contributo, dandone comunicazione all'impresa.

A PARTIRE DALLE ORE 9.00 DEL 31/03/2014 LE IMPRESE RICHIEDENTI POTRANNO PRESENTARE LE DOMANDE PER LA RICHIESTA DEI FINANZIAMENTI E DEI CONTRIBUTI alle banche e agli intermediari finanziari aderenti.

I moduli saranno disponibili ENTRO IL 10/03/2014 sul sito <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/>, nella sezione "Beni Strumentali (Nuova Sabatini)"

Per informazioni e FAQ è disponibile la casella di posta: iai.benistrumentali@mise.gov.it

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti,
porgiamo distinti saluti.