

SCADENZARIO

! Le scadenze fiscali e previdenziali con versamenti e/o dichiarazioni che cadono di sabato o di giorno festivo possono essere differite al primo giorno lavorativo successivo.

MESE DI NOVEMBRE ●●●

26 SABATO**MACCHINE IRRORATRICI**

Controllo funzionale periodico. Oggi scade il primo controllo funzionale periodico delle attrezzature utilizzate per uso professionale nella distribuzione di prodotti fitosanitari (atomizzatori, barre irroratrici, cannoni, ecc.), come già anticipato su *L'Informatore Agrario* n. 2/2016 a pag. 56. Si veda al riguardo il decreto Mipaaf n. 4847 del 3-3-2015 e l'articolo pubblicato su *L'Informatore Agrario* n. 38/2011 a pag. 46.

30 MERCOLEDÌ**TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETÀ SEMPLICE O ASSEGNAZIONE-CESSIONE-ESTROMISSIONE AGEVOLATA DI BENI IMMOBILI E MOBILI****Versamento 1ª rata imposta sostitutiva.**

Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, di capitali e gli imprenditori individuali, che si sono avvalsi delle disposizioni agevolative di cui all'art. 1, commi da 115 a 121, della legge n. 208 del 28-12-2015 (Supplemento ordinario n. 70 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 302 del 30-12-2015), devono entro oggi versare il 60% dell'imposta sostitutiva dovuta; il restante 40% deve essere versato entro il 16-6-2017.

Il pagamento si effettua con il modello F24 indicando i codici tributo istituiti dall'agenzia delle entrate con risoluzione n. 73/E del 13-9-2016.

Data la particolarità della scadenza si rinvia, tra le altre, alle circolari dell'Agenzia delle entrate n. 26/E dell'1-6-2016 e n. 37/E del 16-9-2016 e all'articolo pubblicato su *L'Informatore Agrario* n. 26/2016 a pag. 30.

IRPEF, ADDIZIONALE REGIONALE E COMUNALE IRPEF, CEDOLARE SECCA, IRES, IRAP, CONTRIBUTI, ALTRE IMPOSTE E TRIBUTI

Versamento secondo o unico acconto per l'anno d'imposta 2016. Scade il termine per effettuare il versamento, con il modello di pagamento unificato F24, delle imposte e dei contributi dovuti in acconto per l'anno d'imposta 2016 in base al modello Unico 2016; si ricorda che è possibile rideterminare gli acconti in misura minore qualora si preveda una minore imposta da dichiarare per il 2016 per effetto, ad esempio, di maggiori oneri o di minori redditi. Gli artigiani e i commercianti versano

anche il secondo acconto 2016 dei contributi previdenziali dovuti sul reddito eccedente il minimale; i contribuenti titolari di redditi di lavoro autonomo soggetti alla gestione separata Inps versano il secondo acconto del contributo dovuto. Per altre maggiori informazioni si rinvia alle istruzioni ministeriali per la compilazione dei rispettivi modelli di dichiarazione 2016, consultabili sul sito www.agenziaentrate.gov.it, e all'articolo pubblicato su *L'Informatore Agrario* n. 17/2016 a pag. 26 nel quale viene spiegato come scaricare la Guida a Unico 2016.

IRPEF, ADDIZIONALE REGIONALE E COMUNALE IRPEF, CEDOLARE SECCA, IRES, IRAP, IVA, CONTRIBUTI, ALTRE IMPOSTE E TRIBUTI

Versamento rata per soggetti non titolari di partita Iva. I contribuenti non titolari di partita Iva, che hanno scelto di rateare il pagamento di tutte o parte delle imposte dovute a saldo per l'anno d'imposta 2015 e/o in acconto per l'anno d'imposta 2016 in base al modello Unico 2016, devono versare entro oggi l'eventuale ultima rata in scadenza e gli interessi di dilazione dovuti.

Poiché la misura degli interessi aggiuntivi per ogni rata varia da caso a caso, si rimanda alla *tabella 1* e alla *tabella 2* pubblicate su *L'Informatore Agrario* n. 25/2016 a pag. 61, tenendo presente che la *tabella 2* è stata rielaborata a seguito del differimento del termine previsto con dpcm 15-6-2016 (*Gazzetta Ufficiale* n. 139 del 16-6-2016). Per altre maggiori informazioni si rinvia alle istruzioni ministeriali per la compilazione dei rispettivi modelli di dichiarazione 2016, consultabili sul sito www.agenziaentrate.gov.it, e all'articolo pubblicato su *L'Informatore Agrario* n. 17/2016 a pag. 26 nel quale viene spiegato come scaricare la Guida a Unico 2016.

MODELLO 730/2016 REDDITI 2015

Prelievo secondo o unico acconto Irpef 2016. I sostituti d'imposta (datori di lavoro ed enti pensionistici) devono trattenere dalle retribuzioni o dalle pensioni corrisposte in questo mese la seconda o unica rata dell'acconto Irpef 2016 dovuto dai contribuenti, di norma lavoratori dipendenti e pensionati, in base al prospetto di liquidazione del modello 730/2016; i sostituti d'imposta devono comunque tenere conto delle eventuali rettifiche comunicate dagli interessati entro il 30-9-2016.

Se le retribuzioni o le rate di pensione non sono sufficienti per pagare le imposte, l'importo residuo dovrà essere trattenuto nel mese successivo con la maggiorazione dello 0,4% mensile a titolo di interesse.

Se entro la fine dell'anno comunque non sarà stato possibile trattenere l'intero importo per insufficienza delle retribuzioni o delle pensioni, i sostituti d'imposta do-

vranno comunicare agli interessati, entro lo stesso mese di dicembre, gli importi non versati ancora dovuti che, maggiorati dello 0,4% per ogni mese successivo a quello di novembre, dovranno essere versati entro gennaio 2017 direttamente dai contribuenti mediante il modello F24.

REGISTRO

Contratti di locazione e affitto. Scade il termine per effettuare la registrazione, con versamento della relativa imposta, dei contratti di affitto e locazione di immobili che decorrono dall'1-11-2016 e sono stati stipulati non prima di tale data; per i contratti di locazione già registrati si deve versare l'imposta relativa all'annualità successiva che decorre dall'1-11-2016. I contratti di affitto di fondi rustici stipulati nel corso del 2016 possono essere registrati cumulativamente entro il mese di febbraio 2017.

Dal 28-1-2009 i contribuenti registrati a Fisconline, in possesso quindi del codice Pin, possono effettuare la registrazione e il pagamento direttamente online legandosi al sito www.agenziaentrate.gov.it; tale modalità è invece obbligatoria per i possessori di almeno 10 unità immobiliari (in precedenza il limite era 100) come previsto dall'art. 8, comma 10-bis, del decreto legge n. 16 del 2-3-2012 (*Gazzetta Ufficiale* n. 52 del 2-3-2012) convertito con modificazione nella legge n. 44 del 26-4-2012 (Supplemento ordinario n. 85 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 99 del 28-4-2012). Tra le altre, si ricorda che:

- per la richiesta di registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e adempimenti successivi dal 3-2-2014 si deve utilizzare il modello RLI reperibile sul sito www.agenziaentrate.gov.it;
- dall'1-1-2015 il pagamento va effettuato utilizzando esclusivamente il modello F24 elide (versamenti con elementi identificativi), che sostituisce il modello F23, indicando i codici tributo istituiti dall'Agenzia delle entrate con risoluzione n. 14/E del 24-1-2014;
- l'aliquota per le locazioni urbane da parte di privati è pari al 2%, mentre quella per gli affitti di fondi rustici (terreni ed eventuali fabbricati rurali) è dello 0,5% calcolata sul canone dovuto per l'intera durata del contratto;
- per le locazioni di fabbricati strumentali effettuate da soggetti Iva a partire dal 4-7-2006 (sia nel caso di esenzione Iva che di imponibilità) è dovuta l'aliquota dell'1% disposta con l'art. 35 del decreto legge n. 223 del 4-7-2006 convertito con modificazioni nella legge n. 248 del 4-8-2006 (Supplemento Ordinario n. 183 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 186 dell'11-8-2006);
- l'imposta dovuta non può essere inferiore alla misura fissa di 67 euro, salvo per le annualità successive alla prima;
- dall'1-7-2010 la richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto di beni immobili (quindi anche dei terreni) deve

contenere l'indicazione dei dati catastali degli immobili; per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione o affitto già registrati all'1-7-2010 si deve presentare alla competente Agenzia delle entrate, entro venti giorni dalla data di pagamento dell'imposta dovuta se non versata contestualmente alla registrazione telematica, il modello RLI per comunicare i dati catastali dei beni immobili oggetto di cessione, risoluzione e proroga;

- l'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 30-12-2004, prescrive che i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli, se ricorrendone i presupposti non sono registrati;

- per i nuovi contratti di locazione è obbligatorio predisporre, e in certi casi allegare, l'attestazione di prestazione energetica (Ape) dell'immobile, come previsto all'art. 6, comma 3-bis, inserito in sede di conversione in legge n. 90 del 3-8-2013 (Gazzetta Ufficiale n. 181 del 3-8-2013) del decreto legge n. 63 del 4-6-2013, così come modificato dall'art. 1, commi 7 e 8, del decreto legge n. 145 del 23-12-2013 (Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23-12-2013) convertito, con modificazioni, dalla legge n. 9 del 21-2-2014 (Gazzetta Ufficiale n. 43 del 21-2-2014);

- dall'1-1-2016 è stata abrogata la disposizione che vietava il pagamento in contanti, ancorché inferiori a 1.000 euro, dei

canoni di locazione di immobili abitativi, esclusi gli alloggi di edilizia residenziale pubblica; poiché dall'1-1-2016 il limite di 1.000 euro è stato elevato a 3.000 euro, i canoni di locazione possono essere pagati in contanti se di importo inferiore a 3.000 euro.

Per quanto riguarda i contratti di locazione con canone concordato si vedano le novità apportate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14-7-2004 (Gazzetta Ufficiale n. 266 del 12-11-2004).

Per i contratti di locazione ad uso abitativo di breve durata si veda il dm 10-3-2006 (Gazzetta Ufficiale n. 119 del 24-5-2006) in vigore dall'8-6-2006.

Una rilevante novità introdotta nel 2011 è la possibilità di optare per il regime della cedolare secca relativamente ai canoni di locazione dei fabbricati a uso abitativo e relative pertinenze, senza il pagamento dell'imposta di registro e dell'eventuale imposta di bollo; per le modalità operative si rimanda alle circolari dell'Agenzia delle entrate n. 26/E dell'1-6-2011, n. 20/E del 4-6-2012 e n. 47/E del 20-12-2012, consultabili sul sito www.agenziaentrate.gov.it; segnalando in particolare che:

- i nuovi contratti di locazione devono essere registrati, di norma, in via telematica, ovvero presso qualsiasi Agenzia delle entrate, con il modello RLI;
- le proroghe e i rinnovi vanno segnalati

ti con la presentazione del modello RLI;

- per i contratti in corso non è dovuta l'imposta di registro annuale.

È opportuno precisare che per le situazioni sopra evidenziate l'opzione per la cedolare secca deve, di norma, essere preventivamente comunicata agli inquilini con lettera raccomandata non a mano, come meglio specificato nelle sopra richiamate circolari n. 26/E, 20/E e 47/E, alle quali si rimanda per molte altre informazioni in merito alla nuova tassazione in base alla cedolare secca.

Contrariamente a quanto indicato nelle summenzionate circolari, l'Agenzia delle entrate, con la guida «Fisco e casa: le locazioni» consultabile sul sito dell'Agenzia stessa più sopra richiamato, ha ammesso la possibilità, in presenza di più locatori, che ognuno di loro possa o meno optare per la cedolare secca, con versamento parziale dell'imposta di registro e integrale applicazione dell'imposta di bollo, mentre la rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto anche per i locatori che non optano.

A cura di
Paolo Martinelli

 Per ulteriori informazioni:
www.informatoreagrario.it/ita/Scadenario

L'INFORMATORE AGRARIO

www.informatoreagrario.it



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.