

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - È stato soppresso l'obbligo di comunicare all'agenzia delle entrate le spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici relativamente per i lavori che proseguono per più anni. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

OPZIONI FISCALI: è stata riscritto il metodo con il quale i contribuenti possono esercitare le opzioni per le dichiarazioni o i regimi fiscali. D'ora in poi ogni opzione avverrà solo in dichiarazione dei redditi. **DECORRENZA DAL 01.01.2015.**

SOCIETA' IN PERDITA SISTEMATICA: sale da 3 a 5 il numero di anni consecutivi con risultati negativi dopo i quali le società vengono considerate non operative o di comodo. **DECORRENZA DAL BILANCIO 2014.**

COMUNICAZIONI LETTERE DI INTENTO: Dal 2015 cambia il metodo di comunicazione all'agenzia delle entrate per le lettere di intento. Infatti dal 01.01.2015 sarà cura del CLIENTE (chi emette) e non più del FORNITORE (chi riceve) comunicare al Fisco la sua volontà di acquistare in esenzione di imposta. Una volta effettuata la comunicazione al Fisco, il cliente (chi emette) comunicherà tale sua volontà al fornitore (chi riceve) consegnandoli anche copia dell'avvenuta comunicazione all'agenzia delle entrate. Il Fornitore (chi riceve) dovrà aver di cura di controllare il corretto adempimento dell'invio telematico da parte del cliente all'Agenzia delle Entrate dopo di che potrà emettere fattura non imponibile ai fini IVA. **DECORRENZA: DA TUTTE LE OPERAZIONI NON IMPONIBILI DA EFFETTUARE DAL 01.01.2015 QUINDI ANCHE LE LETTERE DI INTENTO RICEVUTE NEL 2014 PER IL 2015.**

OPERAZIONI CON PAESI BLACK LIST: Già dal 2014 viene rivisto tale adempimento in quanto sono escluse dall'obbligo di comunicazione le operazioni che non superano i 10.000,00 euro annui. La comunicazione inoltre (qualora vada effettuata) avrà cadenza solamente annuale. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

ARCHIVIO VIES: L'inclusione nell'archivio VIES per poter importare ed esportare all'interno della comunità europea sarà automatico e non dovranno più essere attesi i 30 giorni previsti dalla vecchia normativa. Inoltre qualora per quattro trimestri consecutivi un contribuente non effettui alcuna operazione intracomunitaria, verrà cancellato dall'archivio VIES (onestamente non si capisce il senso di tale provvedimento). Pertanto se non operate abitualmente con l'estero, Vi invitiamo a contattarci prima di effettuare un acquisto o una vendita con clienti o fornitori esteri. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

RITENUTE RIDOTTE PER AGENTI, SUBAGENTI E PROMOTORI FINANZIARI: Tale opzione non dovrà più essere rinnovata annualmente ma sarà valida fino a revoca. È introdotto invece l'obbligo di comunicare tale opzione via PEC. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

RESPONSABILITA' SOLIDALE NEGLI APPALTI: È stata abrogata la responsabilità solidale negli appalti tra appaltatore e subappaltatore relativamente alle ritenute IRPEF per i lavoratori dipendenti. Rimane in vigore la responsabilità per i contributi previdenziali da dimostrare tramite DURC mentre si ricorda che la responsabilità IVA è stata revocata ancora lo scorso anno. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

DEDUZIONE PER IMMOBILI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE: È stata introdotta per il periodo 2014 – 2017 una detrazione per i privati che acquistano un immobile abitativo da destinare successivamente alla locazione. Gli immobili dovranno essere ceduti da imprese di costruzioni e risultare invenduti alla data del 12.11.2014 gli immobili dovranno essere in classe energetica A o B e destinati alla locazione con canone convenzionato (anche con contratto di cedolare secca) per almeno 8 anni continuativi ma non a parenti e/o

familiari entro il primo grado del proprietario. La deduzione di traduce in un credito di imposta del 20% sul prezzo di acquisto da suddividere in 8 anni con un massimo di euro 60.000,00. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

**ACCORDI PER RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE:** La registrazione dell'atto contenente la riduzione del canone di locazione in essere è esente da imposta di registro e di bollo. **DECORRENZA IMMEDIATA.**

**RENT TO BUY:** Per i contratti con i quali il conduttore (potenziale acquirente) ottiene l'immediata disponibilità dell'immobile, con diritto di acquistarlo "recuperando" i canoni di locazione versati per il godimento dello stesso (c.d. "rent to buy"), è prevista l'applicazione di un regime di favore per quanto riguarda la trascrizione di contratti preliminari. Infatti gli effetti della trascrizione del preliminare sono estesi a tutta la durata del contratto e comunque per un periodo non superiore a 10 anni.

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni fissati dalle parti; il numero di canoni NON pagati non potrà mai essere inferiore ad 1/20 del numero complessivo degli stessi.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente (di solito un'impresa di costruzioni) la stessa dovrà restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali; in caso di inadempimento da parte del conduttore (l'inquilino potenziale acquirente), il concedente (impresa di costruzioni) oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, acquisisce i canoni a titolo di indennità; ovviamente restano validi eventuali patti contrari.

Infine da un punto di vista operativo si fa presente che il contratto di rent to buy potrà essere applicato a qualsiasi tipo di immobile privo di ipoteca (o con ipoteca frazionabile) e tra qualsiasi tipo di contraenti (imprese di costruzioni, privati, professionisti, imprese NON di costruzioni). **DECORRENZA IMMEDIATA.**