



**Studio Chirico**  
Commercialisti Associati

## **CIRCOLARE INFORMATIVA MAGGIO N. 5/2021**

**A TUTTI I CLIENTI  
LORO SEDI**

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti scadenti dal 16 maggio al 15 giugno 2021.  
Le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'art. 7, D.L. 70/2011.

### **Versamenti Iva mensili e trimestrali**

Scade il 17 maggio il termine di versamento dell'Iva a debito eventualmente dovuta per il mese di aprile (codice tributo 6004) ovvero per il primo trimestre (codice tributo 6031).

### **Versamento dei contributi Inps**

Scade il 17 maggio il termine per il versamento dei contributi Inps dovuti dai datori di lavoro e del contributo alla gestione separata Inps, con riferimento al mese di aprile, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, a progetto, ai compensi occasionali e ai rapporti di associazione in partecipazione.

### **Versamento delle ritenute alla fonte**

Entro il 17 maggio i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese di aprile.

### **Inps – contributi dovuti da artigiani e commercianti**

Scade il 17 maggio il versamento dei contributi fissi relativi al primo trimestre 2021 per gli artigiani ed i commercianti iscritti all'Inps.

### **Enasarco: versamento contributi**

Scade il 17 maggio il termine per il versamento dei contributi dovuti dalla casa mandante per il

primo trimestre 2021.

### **Presentazione dichiarazione periodica Conai**

Scade il 20 maggio il termine di presentazione della dichiarazione periodica Conai riferita al mese di aprile, da parte dei contribuenti tenuti a tale adempimento con cadenza mensile.

### **Presentazione elenchi Intrastat mensili e trimestrali**

Scade il 25 maggio, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.

### **Presentazione del modello Uniemens Individuale**

Scade il 31 maggio il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di aprile.

### **LIPE 1° trimestre 2021**

Scade il 31 maggio il termine per la comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alla liquidazione Iva del primo trimestre 2021, sia per i contribuenti mensili che per i contribuenti trimestrali.

### **Imposta di bollo**

Scade il 31 maggio il termine per il versamento dell'imposta di bollo relativa alle fatture elettroniche emesse nel primo trimestre 2021 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di euro 2 (non sono interessati i contribuenti per cui l'imposta da versare in riferimento al 1° trimestre risulti inferiore ad € 250).

### **Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione**

Scade il 31 maggio il termine per il versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione nuovi o rinnovati tacitamente con decorrenza 1 maggio 2021.

### **Conservazione sostitutiva fatture elettroniche e registri contabili**

Scade il 10 giugno il termine per la conservazione sostitutiva delle fatture elettroniche relative al 2019 e dei registri contabili relativi al 2019.

Per ogni ulteriore informazione in merito restiamo a vostra disposizione e Vi invitiamo a rivolgervi al nostro studio.

Lecco, lì 12 maggio 2021

## ACCONTO IMU 2021

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine:

- il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero;
- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

### Versamenti

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

	<b>Scadenza</b>	<b>Parametri di calcolo</b>
Acconto 2021	<b>16 giugno 2021</b>	<b>Aliquote anno precedente</b>
Saldo 2021	<b>16 dicembre 2021</b>	<b>Aliquote anno in corso</b> (se pubblicate entro il 28 ottobre)

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno; in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

### Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo.

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

### Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino all'1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento (ad eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%). Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

## Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

		Imu
Fabbricati	→	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	→	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	→	Sì
Aree fabbricabili	→	Sì
Terreni agricoli	→	Sì

### ⇒ *Fabbricati*

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	<b>160</b>
B	<b>140</b>
C/3 – C/4 – C/5	<b>140</b>
A/10 e D/5	<b>80</b>
D (escluso D/5)	<b>65</b>
C/1	<b>55</b>

### ⇒ *Terreni agricoli*

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

### ⇒ *Aree edificabili*

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

## **SCADE IL PROSSIMO 30 GIUGNO 2021 LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2021**

La Legge di Bilancio per il 2021 (in particolare l'articolo 1 commi 1122 e 1123, L. 178/2020) ha prorogato la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti a esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

La disciplina consente la rideterminazione del costo/valore di acquisto delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo.

In vista dell'approssimarsi della scadenza del prossimo 30 giugno, di seguito di riepilogano le regole operative per realizzare la "rivalutazione".

### **Le aliquote per effettuare la rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta sostitutiva**

La Legge di Bilancio 2021 stabilisce la possibilità di rideterminare i valori stabilendo un'unica aliquota dell'11%, applicabile tanto in relazione alle partecipazioni (non importa se qualificate o non) quanto ai terreni agricoli ed edificabili, da applicare all'intero valore del bene.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2021, e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2021, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

### **Condizioni per la validità della rivalutazione**

Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il predetto termine del 30 giugno 2021, la rivalutazione non può considerarsi perfezionata e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l'eventuale plusvalenza, fermo restando la possibilità di poter chiedere a rimborso quanto versato.

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società.

In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla Cciaa e deve successivamente essere asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Sul punto occorre osservare che i diversi provvedimenti emanati in occasione dell'emergenza Covid-19 non hanno inciso sul termine entro il quale procedere all'asseverazione della perizia. Pertanto, coloro che fossero interessati ad accedere a tale istituto è bene che si attivino per tempo verificando l'operatività del tribunale o del notaio di fiducia.

## I terreni

Per quanto riguarda i terreni, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" *infra* quinquennali.

Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario, perito industriale edile o perito regolarmente iscritto alla CCIAA e asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto del terreno, con un'aliquota del 11% (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili).

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 153/E/2018, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

Inoltre, con la **circolare n. 1/E/2021**, l'Agenzia ha recepito l'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con le sentenze n. 2321/2020 e n. 2322/2020, per cui nella rivalutazione dei terreni l'indicazione nell'atto di cessione di un corrispettivo inferiore al valore rideterminato con la perizia giurata non determina la decadenza dal beneficio.

## Nuova perizia di rivalutazione: scomputo o rimborso

Si ricorda che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative, anche nel caso in cui l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Nel caso in cui sia stata effettuata una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

In alternativa allo scomputo dell'imposta già versata, il contribuente può presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato. Il termine di decadenza per la richiesta del suddetto rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata.

L'importo del rimborso non può comunque essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

## Indicazione della rivalutazione nel modello Redditi

Si ricorda che i dati relativi alla presente rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni dovranno essere indicati nel modello di dichiarazione Redditi 2022 relativo al periodo d'im-

posta 2021.

In particolare, salvo modifiche prevista nella prossima modulistica:

- in caso di rideterminazione del valore delle partecipazioni, si deve compilare l'apposita sezione del quadro RT;
- per la rideterminazione del valore dei terreni si deve compilare l'apposita sezione del quadro RM.

Anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri del modello Redditi e il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo modello.

Si ricorda, infine, che l'omessa indicazione nel modello Redditi dei dati relativi alla rivalutazione costituisce una violazione formale, alla quale si applica la sanzione con un minimo di 250 euro fino a un massimo di 2.000 euro, restando in ogni caso impregiudicati gli effetti della rivalutazione.

## IL REGIME PREMIALE AI FINI ISA

Il periodo d'imposta 2020, oggetto dei prossimi modelli dichiarativi Redditi 2021, è il terzo in cui trovano applicazione gli Isa (indicatori sintetici di affidabilità fiscale), strumenti di valutazione della performance fiscale del contribuente che hanno sostituito gli studi di settore.

Dall'elaborazione dei dati inseriti (e di quelli precalcolati dall'Agenzia delle Entrate), non scaturisce una soglia di ricavi o compensi che individuano la congruità del soggetto, ma viene invece fornito un "voto", compreso tra 1 e 10, che indica l'affidabilità del contribuente; ovviamente più il risultato è elevato più il contribuente risulta essere affidabile.

Tale voto è connesso ad una maggiore o minore probabilità di subire una verifica fiscale, ma anche al riconoscimento di benefici premiali che possono essere riconosciuti a seconda del risultato ottenuto dal contribuente.

Con **provvedimento n. 103206 del 26 aprile 2021** l'Agenzia delle Entrate disciplina, per il periodo d'imposta 2020, le condizioni in presenza delle quali si rendono applicabili i benefici in argomento.

### Il regime premiale

Diversamente dagli studi di settore (disciplina che ha preceduto gli Isa), ove l'obiettivo finale era la determinazione di un ricavo/compenso congruo (unitamente ad aspetti di coerenza), gli Isa generano un voto, come una sorta di pagella scolastica.

A ciascun voto è associata una conseguenza, positiva o negativa.

Il voto sarà espresso in una scala da 1 a 10:

- con un voto fino a 6, la posizione non sarà giudicata sufficiente, con possibile inserimento nelle liste dei contribuenti da sottoporre a controllo;
- con un voto compreso tra 6 e 8 al contribuente dovrebbe corrispondere ad una sorta di neutralità fiscale;
- dal voto 8 in su, il sistema apprezza la condizione del contribuente e gli offre dei benefici premiali che rappresentano un premio, talvolta anche interessante.

Il recente provvedimento del 26 aprile elabora il riconoscimento di benefici premiali al contribuente secondo uno schema sostanzialmente analogo a quello dello scorso anno: i benefici sono infatti concessi sia con voti pari o superiori a 8 nel periodo d'imposta 2020 ma anche nel caso di voti pari o superiori a 8,5 facendo riferimento alla media del biennio 2019-2020.

Quindi, in quest'ultimo caso, se il contribuente avesse ottenuto un ottimo risultato sul 2019, tale risultato potrebbe aiutarlo ad ottenere i benefici premiali in relazione all'annualità 2020.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa per il riconoscimento dei benefici premiali che evidenzia, per ciascuna tipologia, sia il risultato richiesto verificando il solo periodo d'imposta 2020, sia il risultato richiesto facendo riferimento alla media 2019-2020.

Effetti connessi alla posizione del contribuente	Voto specifico 2020	Voto medio 2019-2020
Possibilità di compensare il credito imposte dirette e Irap relativi al periodo d'imposta 2020, sino a 20.000 euro, senza visto di conformità	8	8,5
Possibilità di compensare il credito Iva relativo al periodo d'imposta	8	8,5



2021, ovvero quello trimestrale dei modelli TR presentati nel 2022, sino a 50.000 euro senza visto di conformità (soglia cumulata con quella del rigo seguente)		
Possibilità di richiedere a rimborso il credito Iva relativo al periodo d'imposta 2021, ovvero quello trimestrale dei modelli TR presentati nel 2022, senza visto di conformità o polizza fideiussoria sino a 50.000 euro (soglia cumulata con quella del rigo precedente)	8	8,5
Accorciamento di 1 anno dei termini di controllo	8	(*)
Esclusione da accertamenti analitico induttivi	8,5	9
Esclusione dal regime delle società di comodo	9	9
Franchigia da accertamento sintetico da redditometro, a condizione che il reddito complessivo accertabile non ecceda di 2/3 il reddito dichiarato	9	9
(*) Il beneficio consistente nella riduzione di un anno i termini di accertamento non spetta nel caso di raggiungimento della soglia nel biennio 2019-2020 ma rimane ancorato al solo dato verificato sull'anno 2020.		

Si deve ricordare che il voto automatico ottenuto dalla procedura può essere migliorato dal contribuente, anche al fine di accedere al regime premiale; in tal senso, è necessario aggiungere ulteriori componenti positivi, non risultanti dalle scritture contabili, ovviamente rilevanti per la determinazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi, dell'Irap e dell'Iva.

La dichiarazione dei maggiori importi non comporta l'applicazione di sanzioni e interessi a condizione che il versamento delle relative imposte sia effettuato entro il termine e con le modalità previsti per il versamento a saldo delle imposte sui redditi, con facoltà di effettuare il pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte.

In merito alla possibilità di fruire dei descritti benefici premiali, l'Agenzia delle entrate, nelle **circolari n. 20/E/2019 e n. 16/E/2020** ha precisato che i benefici stessi spettano a condizione che i dati comunicati siano corretti (e come tali fedeli) e completi.

Ciò sta a significare che se, in un secondo momento (in sede di controllo), viene accertato che i dati comunicati non sono corretti, con conseguente riduzione del livello di affidabilità fiscale del contribuente (ad esempio al di sotto dell'8), l'eventuale compensazione del credito Iva diviene indebita: tale circostanza comporta il recupero del credito indebitamente compensato oltre alla sanzione del 30%.

Si ricorda, infine, che con la risposta a interpello n. 31/E/2020 l'Agenzia ha precisato che il livello di affidabilità fiscale rilevante è quello che deriva non solo dalla dichiarazione presentata nei termini ordinari, bensì anche da quella tardiva (presentata entro i 90 giorni dalla scadenza).