

# Studio Della Frera – Borboni & Associati

*Dottori Rag. Commercialisti e Revisori – Consulenti del Lavoro - Avvocati*

---

## **Commercialisti - Revisori**

Mauro Della Frera  
Maurizio Borboni  
Marisa Coppi  
Elena Picen  
Sonia Bianchi  
Carolina Bianchi  
Alessandro Co'  
Jenni Lombardi  
Fabio Navoni  
Elena Pancari  
Isabella Smussi

## **Consulenti del lavoro**

Silvia Margini

## **Avvocati**

Luigi Lupinacci  
Elena De Nard  
Luisa Cirelli

Le modifiche normative introdotte in tema di IVA dal Decreto Crescita (D.L. 83/2012 convertito dalla Legge 134/2012) hanno un impatto significativo nella quotidianità di tutte le Agenzie di Assicurazione se conduttrici di **contratti di locazione** per la sede agenziale o sub-agenzia con soggetti diversi dai privati, o che nel futuro si accingeranno a stipulare nuovi contratti.

**Fino al 25.06.2012** i canoni di locazione di immobili utilizzati ai fini agenziali (sede, subagenzia, uffici, archivi, box,...) locati da:

- imprese (società immobiliari e/o commerciali o ditte individuali) dovevano essere assoggettati ad **Iva nella misura del 21%** (norma oggetto di variazione);
- persone fisiche erano assoggettati ad **Imposta di Registro** del 2% (norma che rimane invariata).

**Dal 26.06.2012**, il Legislatore ha previsto la possibilità di non assoggettare il corrispettivo della locazione ad IVA del 21% e di prevedere **l'esenzione ai sensi dell'art.10 DPR 633/72** con conseguente assoggettamento ad imposta di registro del 2%.

Si precisa che trattasi di una possibilità in quanto è lasciata al proprietario dell'immobile la facoltà di scegliere il regime, optando per l'imponibilità ad Iva anziché per il naturale regime di esenzione, con conseguente assoggettamento ad imposta di registro.

I riflessi pratici potrebbero essere quelli di un risparmio consistente per gli agenti utilizzatori di immobili, ma è d'obbligo usare il condizionale in quanto i proprietari potrebbero non accogliere le richieste degli agenti per non avere riflessi sulla loro detrazione dell'Iva sugli acquisti.

Si invitano pertanto gli Agenti ad inviare comunicazione scritta al proprietario degli immobili per richiedere l'applicazione del regime di esenzione come previsto dalla norma in oggetto.

Via Codignole n. 45 - 25124 BRESCIA (BS) - Tel: 030.3531032 - Fax: 030.3546587 - C.F. e P.IVA: 03010710170

[www.dellafreraborboni.it](http://www.dellafreraborboni.it)

E-mail: [info@dellafreraborboni.it](mailto:info@dellafreraborboni.it) Pec: [studiodellafreraborboni@legalmail.it](mailto:studiodellafreraborboni@legalmail.it)

+

Analizzando nel dettaglio la norma possiamo riepilogare che:

➔ Per le locazioni di **immobili strumentali**:

⇒ è confermato il regime di **esenzione IVA**, al quale è sempre possibile “derogare” con l’opzione per l’imponibilità da parte del locatore, anche per le locazioni effettuate nei confronti di “**privati**” o di soggetti passivi IVA con diritto alla detrazione (pro-rata) in misura **non superiore al 25%** (Agenti di Assicurazione, ecc.).

<b>IMMOBILI STRUMENTALI</b>		
<b>Locatore</b>	<b>Locatario</b>	<b>Regime</b>
Qualsiasi Impresa	Chiunque	Esente Iva (imposta di registro 2%) o imponibile per opzione Iva 21%
Privati	Chiunque	Imposta di registro 2%

➔ Per le cessioni di **immobili strumentali**:

E' utile informare che la norma in questione ha modificato anche il regime Iva delle **cessioni di immobili strumentali**. Mentre in precedenza gli immobili venivano venduti dalle imprese con Iva\*, ora si potranno acquistare immobili in esenzione da Iva, con applicazione di imposte di registro 7%, ipotecarie 3% e catastali 1% (totale 11%), salva, anche in questo caso, la facoltà per il proprietario di optare per il regime di imponibilità Iva. Unica eccezione è costituita dalla vendita di immobili strumentali da parte di imprese costruttrici/o di ristrutturazione entro 5 anni dalla fine dei lavori per le quali è prevista, per obbligo, l'imponibilità ad Iva\*.

**Riassumendo:**

<b>IMMOBILI STRUMENTALI</b>		
<b>Cedente</b>	<b>Acquirente</b>	<b>Regime</b>
Impresa costruttrice/di ristrutturazione entro 5 anni fine lavori	Chiunque	Imponibile Iva* + imposte ipo-cat 4%
Impresa costruttrice/di ristrutturazione oltre 5 anni dalla fine lavori	Chiunque	Esente Iva (imposte di reg-ipo-cat 11%) o imponibile Iva* per opzione + imposte ipo-cat 4%
Altra impresa	Chiunque	Esente Iva (imposte di reg-ipo-cat 11%) o imponibile per opzione Iva 21% + imposte ipo-cat 4%
Privati	Chiunque	Imposte di reg-ipo-cat 10%

\* **L'aliquota Iva applicabile è pari al 21% ad eccezione delle cessioni di immobili ristrutturati o di fabbricati con caratteristiche Tupini per i quali si applica l'aliquota ridotta del 10%.**

## NUOVA MISURA DELLE DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA – ART.11

Sempre nell'ambito del "Decreto Crescita" (D.L. n.83 del 22 giugno 2012), l'art.11, commi 1 e 2, ha apportato due modifiche sostanziali in merito alla fruizione della detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e della detrazione Irpef per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

### ➔ **INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO:**

#### **DETRAZIONE AUMENTATA DAL 36% AL 50% FINO AL 30 GIUGNO 2013**

Per le spese sostenute dal 26.06.2012 al 30.06.2013 in relazione ad interventi di recupero del patrimonio edilizio (cosiddetta "detrazione 36%") la detrazione Irpef spettante salirà al 50% delle stesse, fino ad un ammontare complessivo di spesa per singola unità immobiliare oggetto di intervento di € 96.000.

Quindi, per il periodo di imposta 2012 e per il periodo di imposta 2013, stante l'attuale tenore della norma, si possono verificare le seguenti circostanze:

spese sostenute fino al 25 giugno 2012	▶	detrazione del 36% con limite di spesa complessivo per unità immobiliare di € 48.000
spese sostenute tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013	▶	detrazione del 50% con limite di spesa complessivo per unità immobiliare di € 96.000
spese sostenute a decorrere dal 1° luglio 2013	▶	detrazione del 36% con limite di spesa complessivo per unità immobiliare di € 48.000

### ➔ **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA:**

#### **DETRAZIONE DEL 55% FINO AL 30 GIUGNO 2013**

Il D.L. n.83 del 22 giugno 2012 "*Misure urgenti in materia di infrastrutture edilizia e trasporti*" è stato oggetto di alcune modifiche per effetto degli emendamenti approvati, tra di essi il ***mantenimento della detrazione per il risparmio energetico nella misura del 55%*** e non più, quindi il *bonus* unico del 50% sia per le ristrutturazioni edilizie sia per gli interventi di risparmio energetico (come previsto nella prima stesura della norma).

Con l'approvazione dell'emendamento la nuova stesura dell'art.1, comma 48, Legge n.220/10 permette di ***beneficiare della detrazione del 55% relativamente alla spesa per interventi di riqualificazione energetica sostenute fino al 30 giugno 2013.***

È prevista, inoltre, una semplificazione nella documentazione richiesta per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione: l'Amministrazione Finanziaria dovrà acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, già in possesso degli uffici pubblici e sarà possibile un maggior utilizzo degli strumenti di autocertificazione.

Via Codignole n. 45 - 25124 BRESCIA (BS) - Tel: 030.3531032 - Fax: 030.3546587 - C.F. e P.IVA: 03010710170

[www.dellafreraborboni.it](http://www.dellafreraborboni.it)

E-mail: [info@dellafreraborboni.it](mailto:info@dellafreraborboni.it) Pec: [studiodellafreraborboni@legalmail.it](mailto:studiodellafreraborboni@legalmail.it)

## RIDUZIONE DELLA DEDUCIBILITÀ DEI COSTI AUTO

Si informa che le nuove regole per la deducibilità della autovetture introdotte con la Legge Fornero (L. n.92 del 28 giugno 2012) non comportano variazioni per la categoria degli agenti di assicurazione.

Infatti, nessuna modifica è stata apportata con riferimento alle disposizioni fiscali inerenti le vetture utilizzate dagli agenti nell'ambito della loro attività, per le quali è stata **mantenuta la percentuale di deduzione dell'80% con limite superiore al costo del veicolo di € 25.822,84.**

Si riporta uno schema delle variazioni normative della norma in oggetto.

	<i>Ante L. n.92/12</i>	<i>Post L. n.92/12</i>
Autovetture	<b>40%</b> (MAX € 18.076)	<b>27,5%</b> (MAX € 18.076)
<b>Agenti e rappresentanti</b>	<b>80%</b> (MAX € 25.822,84)	<b>80%</b> (MAX € 25.822,84)
Uso promiscuo al dipendente	<b>90%</b>	<b>70%</b>

## NOVITA' PER LE SRL SEMPLIFICATE

Con il D.L. n.1/2012, c.d. "*Decreto legge liberalizzazioni*", è stato introdotto nel codice civile l'art.2463-*bis*, che prevede la facoltà per le persone fisiche aventi determinati requisiti di costituire una società a responsabilità limitata semplificata, con capitale sociale ridotto, da un minimo di €1 ad un massimo di € 10.000.

Inizialmente questa possibilità era riservata ai soli giovani di età inferiore ai 35 anni, ora, a seguito delle modifiche apportate dal Decreto Crescita la nuova tipologia di società potrà essere costituita **anche da persone fisiche che abbiano compiuto i 35 anni di età** alla data della costituzione.

Si evidenzia inoltre che:

- la costituzione può avvenire mediante contratto o atto unilaterale;
- l'atto costitutivo va redatto per atto pubblico;
- gli amministratori possono anche essere persone fisiche diverse dai soci;
- la denominazione di srl a capitale ridotto, l'ammontare del capitale sottoscritto e versato, la sede della società e il Registro delle Imprese presso il quale la stessa è iscritta devono essere indicati negli atti, nella corrispondenza e "*nello spazio elettronico destinato alla comunicazione collegato con la rete telematica ad accesso pubblico*".

E' previsto che alle srl a capitale ridotto sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice civile in materia di srl "ordinaria".

## ALIQUOTE IRAP - MAGGIORAZIONI

Si ricorda che le regioni hanno facoltà di variare l'aliquota IRAP fino ad un massimo di 0,92 punti percentuale. La variazione può essere differenziata per settori di attività e per categorie di soggetti passivi.

Per la categoria degli Agenti di Assicurazione si segnala un aumento di aliquota nelle seguenti regioni:

**Lazio:** Aliquota applicata **4,82**. Maggiorazione per i settori di cui al quinto gruppo tab A, codici ISTAT 24, 64, 67, 70, 71, 92.2, (escluso codice 92.4)

**Emilia Romagna:** Aliquota applicata **4,82**. Maggiorazione per le attività economiche rientranti nei settori contraddistinti dai codici 23, 40, 64 e 67 della classificazione ATECOFIN 2004 diverse da quelle di cui ai successivi codici IC, IC1, BA e AS.

**Toscana:** Aliquota applicata **4,82**. Maggiorazione per le attività economiche individuate dai codici ISTAT (Ateco 2002): 23.2;63.21.2; 64.2; 67 e 70.

## SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE

### Indennità di fine rapporto dell'Agente ridotta per il risarcimento-danno alla Compagnia

Si segnala la **sentenza n.14688 del 29.08.2012 della Corte di Cassazione** che rappresenta un diverso orientamento in tema di compensazione dei crediti reciproci aventi origine dallo stesso rapporto.

“Il committente (Compagnia di Assicurazione) può trattenere dalle competenze di fine rapporto spettanti all'agente che ha cessato la propria collaborazione, le somme da lui dovute a titolo di risarcimento del danno”: questa la conclusione a cui giunge la Corte di Cassazione.

La controversia viene instaurata da un agente assicurativo che, alla fine del proprio rapporto di agenzia, ha avuto la sgradita sorpresa di vedersi trattenere dal proprio committente una somma molto ingente dalle competenze di fine rapporto, quale risarcimento per i danni subiti dall'azienda in ragione di un suo comportamento negligente.

Vi rimandiamo alla lettura integrale della sentenza.

Restiamo a Vostra completa disposizione per eventuali informazioni e con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Brescia, 04.09.2012

(Maurizio Borboni)



Via Codignole n. 45 - 25124 BRESCIA (BS) - Tel: 030.3531032 - Fax: 030.3546587 - C.F. e P.IVA: 03010710170

[www.dellafreraborboni.it](http://www.dellafreraborboni.it)

E-mail: [info@dellafreraborboni.it](mailto:info@dellafreraborboni.it) Pec: [studiodellafreraborboni@legalmail.it](mailto:studiodellafreraborboni@legalmail.it)