

Mantova, lì **02 Ottobre 2014**
Circolare N. 35/2014

Alle Aziende Clienti

- Loro Sedi -

Indice:

- Incentivo fiscale per l'acquisto di case da affittare
- SRL: organo di controllo
- Gestione PEC

Sblocca Italia: incentivo fiscale per l'acquisto di case da affittare

L'art. 21 del D.L. SBLOCCA ITALIA, ha introdotto una deduzione Irpef dal reddito complessivo delle persone fisiche, pari al **20%** del prezzo di acquisto o di costruzione di abitazioni sostenute, nel limite massimo di spesa di 300.000,00 euro (per una deduzione massima, quindi, di 60mila euro).

L'incentivo **è da ripartire in otto rate annuali di pari importo** (al massimo 7.500,00 euro all'anno), ed è riservato a chi, negli anni dal **01/01/2014 e fino al 31/12/2017, acquista immobili abitativi**, nuovi o ristrutturati, da imprese di costruzione o ristrutturazione, da cooperative edilizie o dalle ditte che hanno effettuato gli interventi edilizi, **che vengano poi concessi in locazione mediante stipula di contratti a canone libero, della durata non inferiore a 8 anni**, con un importo di affitto inferiore al minore dei canoni previsti dai contratti concordati, dall'eventuale convenzione comunale e dall'eventuale canone speciale previsto per le abitazioni nei comuni ad alta tensione abitativa.

L'agevolazione spetta anche in caso di costruzione in appalto di un'abitazione su un'area edificabile già posseduta, in riferimento alle relative spese per le prestazioni di servizi rese dall'impresa che esegue i lavori.

In entrambe le ipotesi (acquisto o costruzione), il beneficio spetta solo se si tratta di persona fisica **non** esercente attività commerciale.

Le condizioni richieste dalla norma per usufruire del diritto alla deduzione sono:

- l'immobile, deve essere concesso in locazione a canone libero per almeno otto anni continuativi (durata 4 + rinnovabile di altri 4) entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, *(non si decadrà dal beneficio nel caso in cui la locazione si interrompa prima del decorso degli otto anni per motivi non imputabili al locatore ed entro un anno venga stipulato un nuovo contratto)*;
- l'immobile deve avere destinazione residenziale, ma **non** appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e non deve essere ubicato nelle zone omogenee classificate E ai sensi del D.M. 1444/1968 (ossia, parti del territorio destinate ad usi agricoli), inoltre deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- tra locatore e locatario non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado.

Un successivo decreto interministeriale (Infrastrutture e trasporti ed Economia e finanze) definirà le modalità attuative.

Studio Mantovani & Associati s.s.
Consulenza Aziendale
Commerciale e tributaria

Mantovani Dott. Rag. Sergio
Scaini Rag. Andrea
Mantovani Dott. Rag. Michele
Mantovani Rag. Matteo
Scaini Dott. Fabio
Vecchi Rag. Cristina

Mantova – Palazzo Magni
Via Acerbi 35
Telefono 0376369448 224070/1
Telefax 0376/369449
Codice fiscale e P. IVA 01681060206
Email: stumant@mantovanieassociati.it
PEC: stumant@legalmail.it
Sito: www.mantovanieassociati.it

Mantovani & Associati



Studio Professionale Certificato ISO 9001
per le procedure relative a:

- Progettazione ed erogazione di:
 - Servizi contabili e fiscali inclusa la gestione degli adempimenti relativi;
 - Servizi di consulenza tecnico professionale in materia di:
 - Operazioni societarie straordinarie,
 - Predisposizione ed analisi di bilanci,
 - Sistemi contabili e finanziari,
 - Valutazione di aziende,
 - Diritto societario.
 - Servizi di assistenza e rappresentanza nel contenzioso tributario;
 - Servizi amministrativi;
- Erogazione di servizi di Controllo legale dei conti

Responsabile Assicurazione Qualità
RAG. ANDREA SCAINI



Certificato n° 50 100 3610

Professionisti collaboratori:

Arveti D.ssa Nives
Lodigiani Rag. Angelo
Lapietra D.ssa Filomena
Mondadori Rag. Mara
Monesi Rag. Arianna
Pinzetta D.ssa Luisa
Sega D.ssa Barbara
Olivetti Dott. Marcello

SRL: ORGANO DI CONTROLLO

Il Decreto Legge n. 91/14, ha apportato alcune modifiche alle norme del diritto societario.

Le modifiche apportate al codice civile sono in particolare:

- viene ridotto a 50.000,00 euro l'ammontare del capitale minimo delle Spa;
- viene eliminato l'obbligo di nomina del Collegio sindacale per tutte le Srl indipendentemente dall'entità del capitale sociale.

Ne deriva che l'obbligo di nomina dell'organo di controllo nelle società a responsabilità limitata rimane obbligatorio solo al ricorrere delle seguenti casistiche:

- 1) **società tenute alla redazione del bilancio consolidato;**
- 2) **società che controllano una società obbligata alla revisione legale dei conti;**
- 3) **società che, per due esercizi consecutivi, hanno contemporaneamente superato due dei seguenti limiti:**

- totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 4.400.000,00 euro;
- ricavi delle vendite e delle prestazioni: 8.800.000,00 euro;
- dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 50 unità.

L'obbligo di nomina dell'organo di controllo o del revisore viene a cessare se, per due esercizi consecutivi, i limiti di cui al punto 3 non vengono superati.

La situazione per le Srl già dotate di Collegio sindacale

Alla luce delle modifiche sopra descritte, si può presentare la situazione di molte società che, pur avendo nominato il Collegio sindacale nel passato, si trovano ora a non avere più alcun obbligo giuridico in tal senso, quando non fossero ricorrenti le casistiche sopra evidenziate.

- La legge di conversione del D.L. n. 91/14, regola specificamente questa situazione, rendendo legittima la revoca per giusta causa dell'organo di controllo in carica (anche Collegio sindacale), essendo venuti meno i presupposti per la sua nomina.

- Trattandosi però di una "giusta causa di revoca" sembrerebbe necessaria non solo una apposita decisione dei soci, ma anche un intervento specifico del Tribunale, sollecitato da un intervento dell'organo amministrativo, affinché sia acclarata la sussistenza del presupposto.

- Trattandosi di una vera e propria novità, si consiglia agli amministratori una estrema cautela e l'attesa di eventuali chiarimenti sulle modalità pratico operative.

Lo studio, nella persona del Dott. Sergio Mantovani, resta a disposizione per ogni chiarimento del caso.

GESTIONE PEC

Il Ministero dello Sviluppo Economico, con la Circolare 9 maggio 2014, n. 77684, ha fornito chiarimenti **sull'obbligo di iscrizione della PEC delle imprese individuali e delle società nel registro delle imprese, in relazione all'iscrizione della medesima PEC su due distinte imprese.**

E' stato infatti precisato che **non è possibile per le imprese societarie o individuali indicare l'indirizzo Pec di un terzo ai fini dell'adempimento pubblicitario in quanto tale indirizzo deve essere riconducibile ad una sola società o impresa.**

Quindi due diverse aziende non possono più avere lo stesso indirizzo Pec.

Nel caso in cui sia rilevato (*d'ufficio o su segnalazione di terzi*) l'iscrizione di un indirizzo PEC, di cui sia titolare una determinata impresa, sulla posizione di un'altra o l'iscrizione sulla posizione di un'impresa di un indirizzo PEC non riconducibile alla propria posizione nel registro delle imprese, sarà necessario:

- avviare la procedura di cancellazione del dato in questione ai sensi dell'art. 2191 c.c., e sostituire l'indirizzo registrato con un indirizzo di PEC specifico.

Sono quindi da ritenersi superate le precedenti indicazioni operative, fornite all'entrata in vigore della norma, secondo cui era possibile per le imprese, indicare l'indirizzo di PEC di un terzo.

In modo particolare si richiama l'attenzione dei soggetti che hanno segnalato al registro imprese l'indirizzo PEC di associazioni o di studi di consulenza o di aziende del gruppo.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani

Le circolari sono disponibili anche sul sito www.mantovanieassociati.it