



Persone fisiche senza P.Iva

RATA	VERSAMENTO	INTERESSI %	VERSAMENTO (*)	INTERESSI %
1 ^a	2 luglio		20 agosto	
2 ^a	31 luglio	0,31	31 agosto	0,11
3 ^a	31 agosto	0,64	1 ottobre	0,44
4 ^a	1 ottobre	0,97	31 ottobre	0,77
5 ^a	31 ottobre	1,30	30 novembre	1,10
6 ^a	30 novembre	1,63		

(*) In questo caso l'importo da rateizzare deve essere preventivamente maggiorato dello 0,40 per cento.



Persone fisiche con P.Iva

RATA	VERSAMENTO	INTERESSI %	VERSAMENTO (*)	INTERESSI %
1 ^a	2 luglio		20 agosto	
2 ^a	16 luglio	0,16	20 agosto	0,00
3 ^a	20 agosto	0,49	17 settembre	0,33
4 ^a	17 settembre	0,82	16 ottobre	0,66
5 ^a	16 ottobre	1,15	16 novembre	0,99
6 ^a	16 novembre	1,48		

(*) In questo caso l'importo da rateizzare deve essere preventivamente maggiorato dello 0,40 per cento.

Locazioni brevi – cd. AIRB&B



Locazioni brevi tra persone fisiche - dal 1° luglio 2017

- Max 30 giorni
 - No obbligo registrazione del contratto
 - Anche appartamenti ammobiliati con cambio biancheria e pulizia locali
 - Escluse quelle in forma imprenditoriale (previsto DM attuativo che non verrà mai emanato)
- Cedolare secca 21% (opzionale)
 - R.A. 21% da parte del gestore del portale o dell'intermediario immobiliare che veicola i canoni
 - Trasmissione telematica annuale dei dati del contratto da parte del portale o intermediario che NON veicola i canoni
 - Possibilità in dichiarazione di andare a tassazione ordinaria (se conviene)

Le leggi Regionali e il caos regolamentare

- Case per ferie
- Bed & breakfast
- Ostelli della gioventù
- **Case e appartamenti per vacanze**
- **Affittacamere**

Tabella 3.5.1 – Caratteristiche delle case ed appartamenti per vacanza per regione

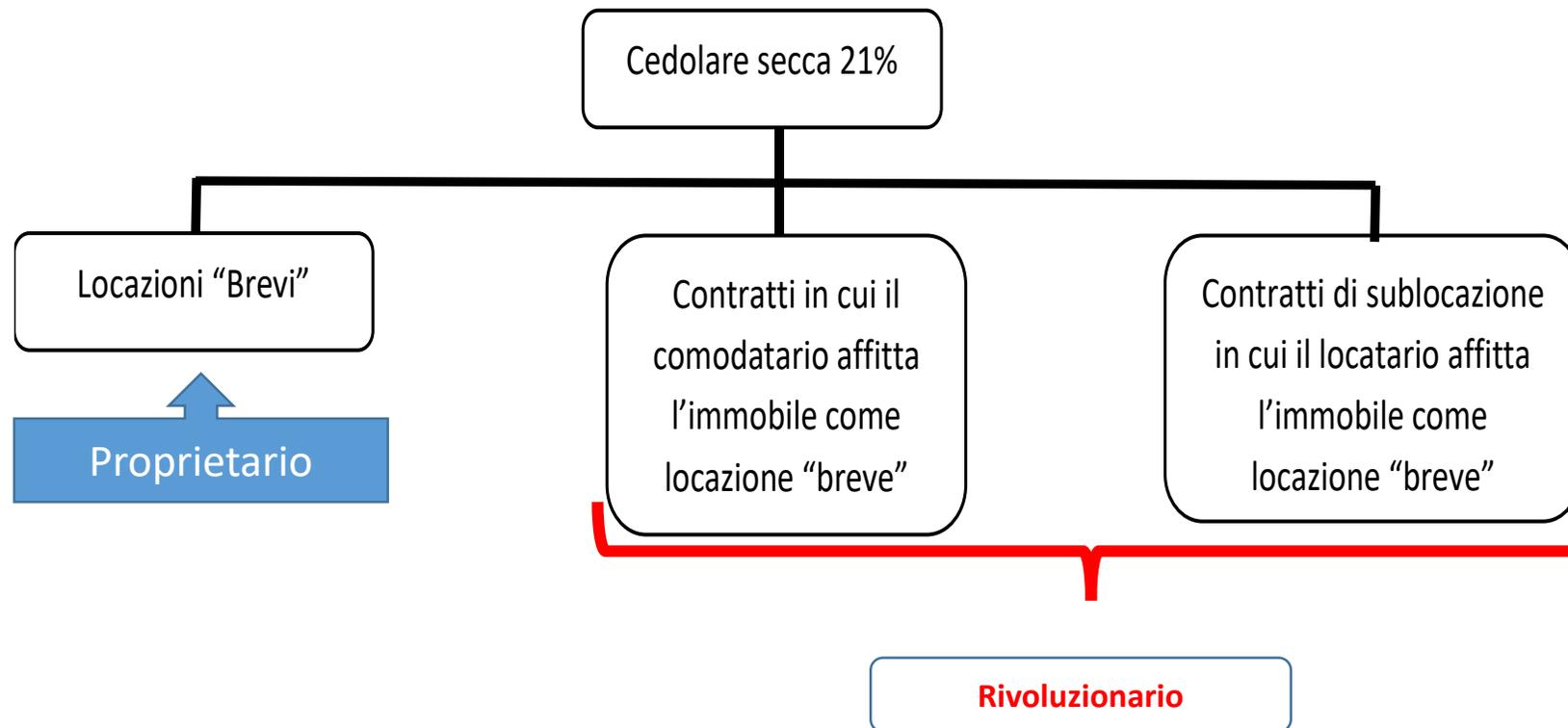
REGIONI (Legge di riferimento)	NUMERO MIN DI APPARTAMENTI (per la gestione imprenditoriale)	NUMERO DI GIORNI DI PERMANENZA	REQUISITI PER AVVIO ATTIVITA'
Abruzzo (L. R. 28/04/1995 N. 75)	3	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione alla sezione speciale del Rec
Bolzano (L. P. 14/12/1988 n. 58)	5	Non specificato 3 mesi	Denuncia attività al sindaco
Calabria (L. R. 7/3/1995 N. 4)	3	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione al Re
Campania (L. R. 24/11/2001 n. 17)	-	3 90	Autorizzazione comunale e iscrizione al registro delle imprese turistiche
Emilia Romagna (L. R. 25/08/1988 n. 34)	5	Non specificato 3 mesi	Autorizzazione comunale
Friuli Venezia Giulia (L. R. 18/01/2002 n. 2)	5	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione al registro delle imprese
Lazio (L. R. 5/8/1998 n. 33)	3	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione alla sezione speciale del Rec
Liguria (L. R. 25/5/1992 n. 13)	3	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione alla sezione speciale del Rec
Lombardia (L. R. 28/4/1997 n. 12)	3	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale
Marche (L. R. 18/8/1994 n. 31)	-	Non specificato 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione alla sezione speciale del Rec
Piemonte (L. R. 15/5/1985 n. 31)	-	Non specificato 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione alla sezione speciale del Rec
Puglia (L. R. 11/02/1999 n. 11)	-	Non specificato 3 mesi	Autorizzazione comunale e iscrizione alla sezione speciale del Rec
Sardegna (L. R. 12/8/1998 n. 27)	3	7 giorni 3 mesi	Autorizzazione comunale

Quando si sconfinava nell'attività d'impresa	
Regioni o Province Autonome	Numero minimo di unità abitative
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Sardegna, Umbria, Valle d'Aosta	3 case o 3 appartamenti
Trento	4 case o 4 appartamenti
Bolzano, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia	5 case o 5 appartamenti
Altre Regioni	Non precisato

Quando non si applica la normativa sul AIRBnB

- Se l'attività è svolta in forma imprenditoriale (vedere normative regionali o in mancanza rifarsi agli incerti limiti della prassi e giurisprudenza)
- Se la durata è superiore a 30 giorni
- Se si forniscono anche cibi seppure preconfezionati (B&B) – Ris. 13/10 (art. 15 (trattasi di redditi diversi)





Immobile in proprietà

TUIR – articolo 26

- 1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili **a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale**

Regola

Tassazione ordinaria o cedolare secca

Locazioni brevi

**Consentito
servizio pulizia e
cambio biancheria**

**SI CEDOLARE SECCA
21%**

Immobilie in comodato

TUIR – articolo 26

- 1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili **a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale**

D.L. n. 50, articolo 4

- Corrispettivi lordi derivanti dai contratti **titolo oneroso conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, che abbia i requisiti

Regola
Locazioni ordinarie
CANONE TASSATO SUL PROPRIETARIO

Deroga
Locazioni brevi
CANONE TASSATO SUL COMODATARIO
SI CEDOLARE SECCA

Ipotesi sub locazione

TUIR – articolo 67

- h) i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili-
- + Canone incassato**
- Costi pagati

Regola
Locazioni ordinarie
NO CEDOLARE SECCA

D.L. n. 50, articolo 4

- Corrispettivi lordi derivanti dai contratti **titolo oneroso conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, che abbia i requisiti

Deroga
Locazioni brevi
SI CEDOLARE SECCA

Gli obblighi dei portali e degli intermediari

- Trattenere ritenuta del 21% - **prima scadenza 17 luglio slittata al 16 ottobre.**
- Versare (e dunque trattenere) l'imposta di soggiorno
- Trasmettere entro il 30/6/2018 i dati dei contratti per chi non ha veicolato i canoni di locazione

- **Il nome, cognome e codice fiscale del locatore**
- **La durata del contratto**
- **L'importo del corrispettivo lordo**
- **L'indirizzo dell'immobile**

Redditi PF - Locazione Breve – proprietario

	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU		
QUADRO RB													
REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI													
RB1	1 931 ,00	2 3	3 7	4	5	6 800 ,00	7	8	9	11	12		
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21% 14	Cedolare secca 10% 15	REDDITI NON IMPONIBILI 16	Abitazione principale soggetta a IMU 17	Immobili non locati 18	Abitazione principale non soggetta a IMU 19	Stato di emergenza				
		,00	800 ,00	,00		,00	,00	,00					
Sezione I													
Redditi dei fabbricati													
RB2	1 1.115 ,00	2 3	3 10	4	5	6 1.500 ,00	7	8	9	11	12		
Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21% 14	Cedolare secca 10% 15	REDDITI NON IMPONIBILI 16	Abitazione principale soggetta a IMU 17	Immobili non locati 18	Abitazione principale non soggetta a IMU 19	Stato di emergenza				
		,00	1.500 ,00	,00		,00	,00	,00					
													
TOTALI	RB10	REDDITI IMPONIBILI 13	,00	14	,00	15	,00	REDDITI NON IMPONIBILI 16	,00	17	,00	18	,00
Imposta cedolare secca	RB11	1 Imposta cedolare secca 21%	483 ,00	2 Imposta cedolare secca 10%	,00	3 Totale imposta cedolare secca	483 ,00						

Principio: competenza temporale

Redditi PF Locazione Breve – comodatario e sublocatore

SEZIONE II-A				Spese	
Redditi diversi	Principio: tassazione per cassa				,00
					,00
					,00
					,00
	RL9	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) del Tuir, derivanti dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende			,00
			1	2	,00
	RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili			,00
			Cedolare secca 3	4	,00
				5	,00
			X	10.000	,00

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI												
N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento		Comune			Provincia (sigla)	Codice comune		
1	2	3	4	5		6			7	8		
Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo			N. civico	Scala	Interno					
9		10			11		12		13			
14		15		16								
Importo corrispettivo		Ritenuta operata		Locatore non proprietario								
10.000		2.100		X								

10. QUADRO LC – CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

Rigo LC1 (Cedolare secca sulle locazioni): Il rigo è riservato all'indicazione dell'imposta sostitutiva, con aliquota del 21 per cento o del 10 per cento, dovuta sul reddito imponibile derivante dai contratti di locazione per i quali si è optato per l'applicazione del regime della cedolare secca e dell'imposta sostitutiva al 21 per cento dovuta sui contratti di locazione breve (inferiori a 30 giorni).

Imposta cedolare secca	RB 11	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 10%	Totale imposta cedolare secca
	1	,00	2	3
				483,00

SEZIONE II-A		Redditi	Spese	
Redditi diversi	RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	,00	,00
	RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)	,00	,00
	RL7	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. c) del Tuir (cessioni di partecipazioni sociali)	,00	,00
	RL8	Proventi derivanti dalla cessione totale o parziale di aziende di cui all'art. 67, lett. h) e h-bis) del Tuir	,00	,00
	RL9	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) del Tuir, derivanti dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende	,00	,00
RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	Cedolare secca X 10.000	,00	

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI												
N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento								
1	2	3	4	5	Comune			Provincia (sigla)	Codice comune			
6								7	8			
Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo			N. civico	Scala	Interno					
9	10			11	12	13						
14	Importo corrispettivo	15	Ritenuta operata	16	Locatore non proprietario							
			2.100									

QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI	Totale imposta cedolare secca	Imposta su redditi diversi (21%)	Totale imposta complessiva	Ritenute su locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	1 483,00	2 2.100,00	3 2.583,00	4 2.100,00	5 483,00	6 ,00
Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018						
Determinazione della cedolare secca	LC1	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	trattenuta dal sostituto	rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018
		7 ,00	8 ,00	9 ,00	10 ,00	11 ,00
		13 ,00	14 ,00	credito compensato F24		
		12 ,00				
Acconto cedolare secca 2018	LC2	Primo acconto	Secondo o unico acconto			
		1 ,00	2 ,00			

I REGIMI CONTABILI/FISCALI

Le opzioni

FORFETTARIO

REGIME PER CASSA/REGISTRAZIONE

REGIME ORDINARIO

MINIMI A ESAURIMENTO



APRO LA PARTITA IVA

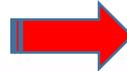
**REGIME PER CASSA
O ORDINARIO**

Attività esercitata e luogo di esercizio in caso di più attività indicare l'attività prevalente	CODICE ATTIVITÀ	DESCRIZIONE ATTIVITÀ
	VOLUME D'AFFARI PRESUNTO	ACQUISTI INTRACOMUNITARI DI BENI DI CLUI ALL'ART. 60-BIS



Sez. 2 - Opzioni
regime
dei
sui redditi

VO20	REGIME DI CONTABILITÀ ORDINARIA PER LE IMPRESE MINORI (art. 18, comma 8, d.P.R. n. 600/1973)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	Revoca 2 <input type="checkbox"/>
VO21	REGIME DI CONTABILITÀ ORDINARIA PER GLI ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI (art. 3, comma 2, d.P.R. n. 695/1996)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	Revoca 2 <input type="checkbox"/>
VO22	DETERMINAZIONE DEL REDDITO NEI MODI ORDINARI PER LE ALTRE ATTIVITÀ AGRICOLE (art. 56-bis, comma 5, d.P.R. n. 917/1986)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	Revoca 2 <input type="checkbox"/>
VO23	DETERMINAZIONE DEL REDDITO AGRARIO PER LE SOCIETÀ AGRICOLE (art. 1, comma 1093, l. n. 27/12/2006, n. 296)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	Revoca 2 <input type="checkbox"/>
VO24	DETERMINAZIONE DEL REDDITO PER LE SOCIETÀ COSTITUITE DA IMPRENDITORI AGRICOLI (art. 1, comma 1094, l. n. 27/12/2006, n. 296)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	Revoca 2 <input type="checkbox"/>
VO25	DETERMINAZIONE DEL REDDITO NEI MODI ORDINARI PER LE ATTIVITÀ DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (art. 1, comma 423, l. n. 23/12/2005, n. 266)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	Revoca 2 <input type="checkbox"/>
VO26	TENUTA DEI REGISTRI IVA SENZA SEPARATA INDICAZIONE DEGLI INCASSI E DEI PAGAMENTI PER LE IMPRESE MINORI (art. 18, comma 5, d.P.R. n. 600/1973)	Opzione 1 <input type="checkbox"/>	



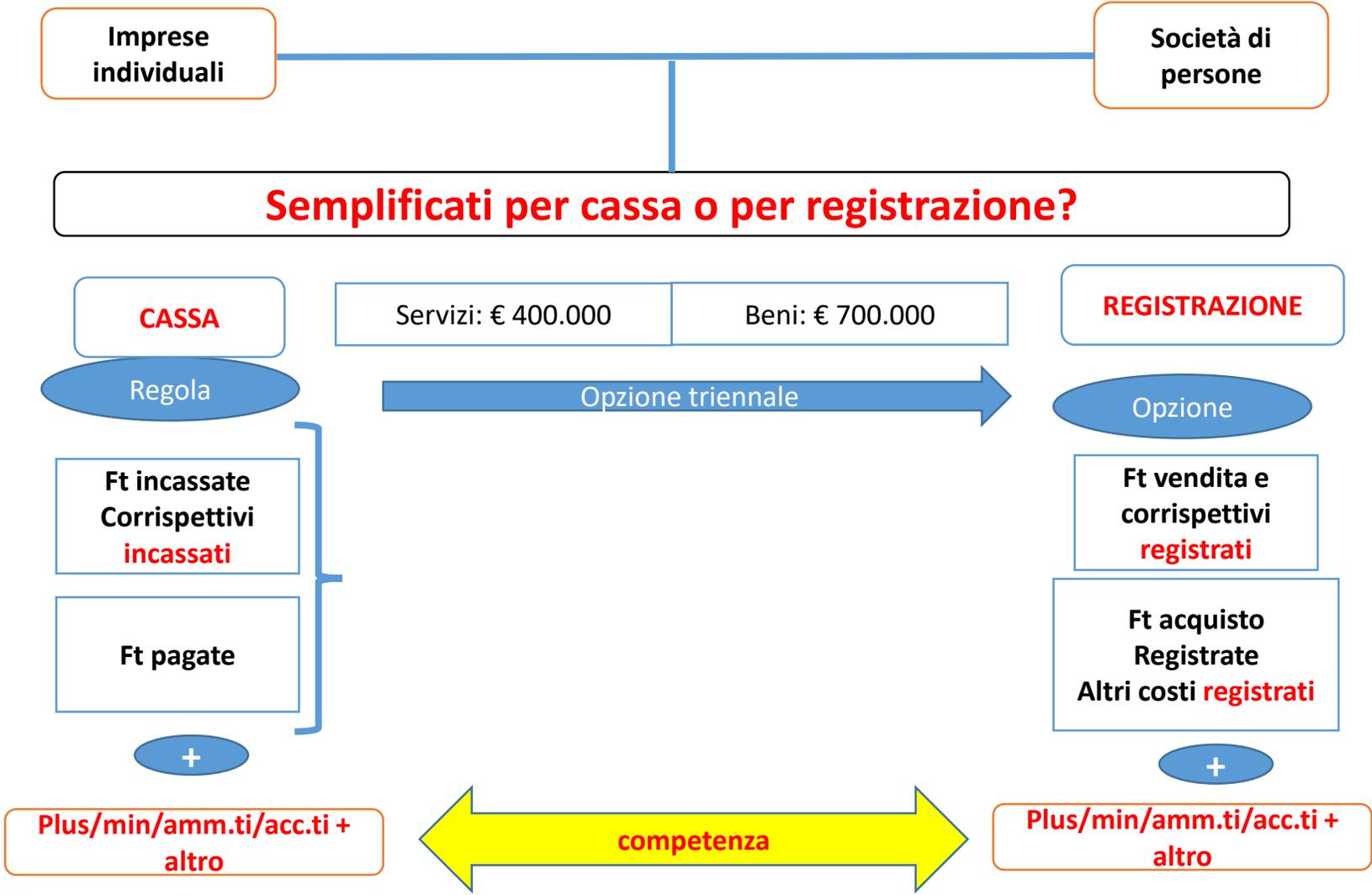
**REGIME
FORFETTARIO**

Regimi fiscali agevolati	Regime fiscale agevolato (vedere istruzioni)	2 <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	----------------------------



Circ. 10/2016 - tale comunicazione non ha valore di opzione, trattandosi di un regime naturale, ma è richiesta unicamente ai fini anagrafici

Sanzione € 250,00





Momento dell'incasso/pagamento



Incassi

- **Assegno bancario/circolare** – il ricavo si considera percepito nel momento della presa in consegna dell'assegno (non rileva il momento successivo in cui viene versato sul conto)
- **Bonifico/Carta di credito** - il ricavo si considera percepito nel momento dell'accredito sul c/c

Pagamenti

- **Assegno bancario/circolare** – il costo si considera sostenuto nel momento della consegna
- **Bonifico/Carta di credito** – il costo si considera sostenuto nel momento della disposizione alla banca

Determinazione reddito per cassa

- + Ricavi percepiti (art. 85) + dividendi incassati (89 TUIR)
- Costi sostenuti inerenti (compresi interessi di mora)
 - (+) Autoconsumo personale/familiare dell'imprenditore (art. 57)
 - (+) Redditi immobili patrimonio (art. 90 comma 1)
 - (+) Plusvalenze e sopravvenienze attive (artt. 88 e 101)
 - (-) Minusvalenze e sopravvenienze passive (art. 101)
 -)(-) Quote di ammortamento e leasing (artt. 64, 102 e 103)
 - (-) Perdite beni strumentali e crediti (art. 101)
 - (-) Accantonamenti TFR, IFM, FIRR (art. 105)
 - (-) Tutti altri costi deducibili NON IVA (personale, tributi, oneri utilità sociale, fitti passivi da privati, etc.)
 - (-) Deduzioni forfetarie (se previste)

Determinazione reddito per cassa

LE SPESE DI MANUTENZIONE, DI RAPPRESENTANZA E PUBBLICITARIE

- spese di manutenzione – cassa ma sempre nel rispetto del 5% dei cespiti all’inizio dell’esercizio (art. 102) – eccedenza deducibile in 5 anni
- Spese manutenzione periodica – cassa
- spese di rappresentanza – cassa ma nei limiti di art. 108
- spese di pubblicità – cassa



DEDUZIONE PERDITE SU CREDITI

1. **CASSA** - Crediti nati precedentemente per competenza e persi nella nuova disciplina – si deducono
2. **REGISTRAZIONE** - Crediti nati per registrazione e persi nella nuova disciplina – si deducono

Crediti nati nella disciplina che vanno ancora per competenza (fitti immobili patrimonio) che vengono persi nella attuale disciplina?



DEDUZIONE PER REGISTRAZIONE - FATTURE IN VALUTA

Resta applicabile la disposizione di cui all'art. 9, c. 2 del TUIR. I proventi e le spese in valuta estera sono valutati secondo il cambio del giorno in cui sono percepiti o sostenuti



Se opzione DPR 600/73, art. 18, c. 5 (registrazione = incasso), la fattura concorre al reddito al momento della registrazione, mentre la differenza cambi rileva ai fini del reddito al momento dell'incasso/pagamento.

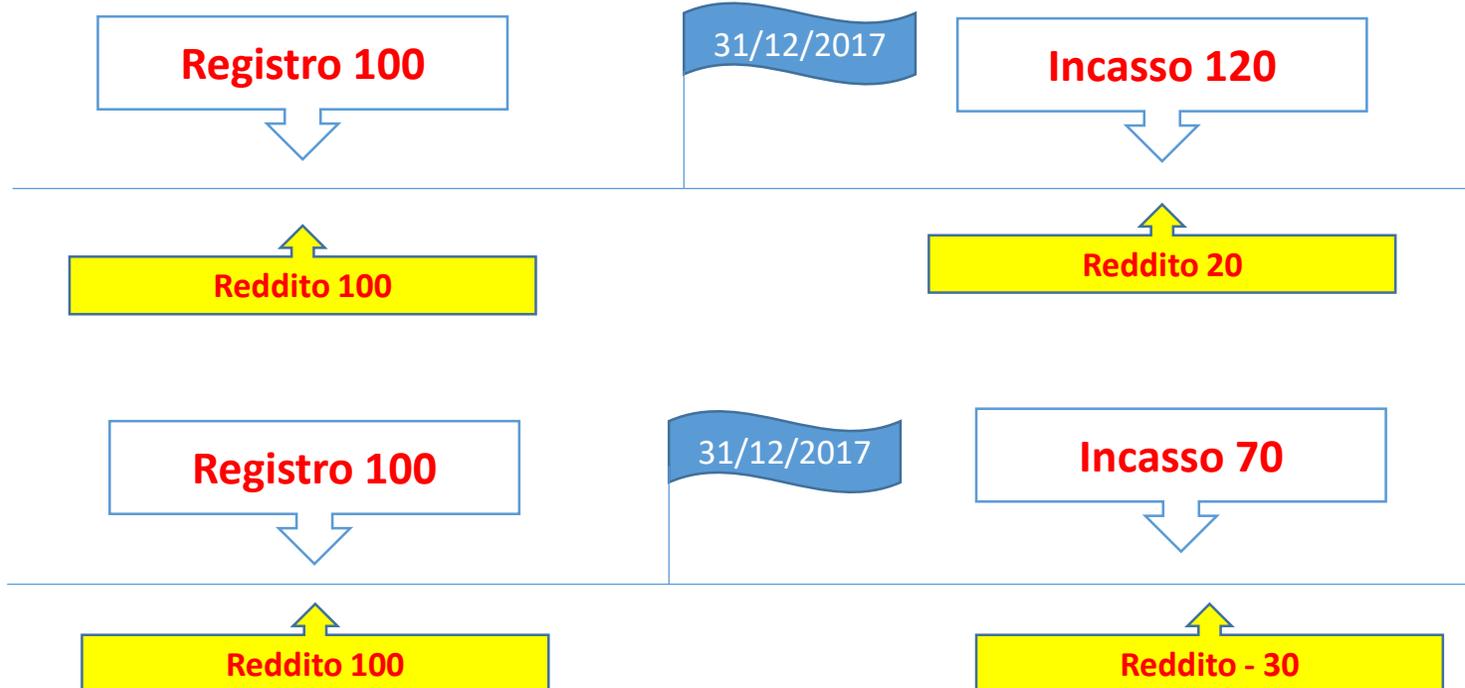
Es.

Fattura di acquisto in valuta

- **registrata a dicembre 2017**
- **pagata a gennaio 2018:**
- **il costo di acquisto rileva ai fini del reddito del 2017**
- **la differenza cambi rileva ai fini del reddito 2018.**

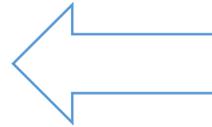


REGISTRAZIONE vale INCASSO; FATTURE IN VALUTA



Semplificati per cassa

**Magazzino
inconferente**



**Ma nel 2017 quello al
31/12/2016 è tutto
costo**



**C'è l'obbligo di inventariarlo e tenerlo a
disposizione**



Esigenze studi di settore e indici di affidabilità



Regime per cassa - criticità

Magazzino al 31/12/2016 (a costo) 100.000

Acquisti 2017
250.000

Totale costi 2017
350.000

Vendite
280.000

Magazzino 31/12/2017 (non conta): 90.000

**Perdita (non riportabile)
70.000**

2018 – cesso l'attività

Vendo il magazzino 90.000

Reddito tassato = 90.000



www.faccinefb.com



Circolare n. 11/2017

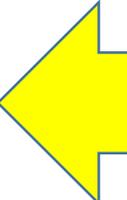
REGISTRATO = INCASSATO

- **FATTURE ORDINARIE** – REGISTRATE “entro 15 gg... e con riferimento alla data della loro emissione” per le fatture ordinarie. Esempio 30/12/1714/01/18
- **FATTURE DIFFERITE** – REGISTRATE “entro il termine previsto dall’art. 23 del DPR n. 633/72) - Esempio: operazioni mese di dicembre 2017.....15/01/18
- ✓ Rilevano ai fini Iva nel periodo in cui le operazioni sono state effettuate
- ✓ Rilevano ai fini redditi nel periodo in cui sono registrate

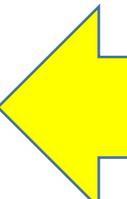
Fatture 2017 - Ricevute 2017

Contabilizzate nel 2018 (nel sezionale Iva)

- ✓ Rilevano ai fini Iva nel periodo 2017 (in dichiarazione Iva)
- ✓ Rilevano ai fini redditi nel periodo in cui sono registrate (2018)



**FT.
EMESSE
A CLIENTI**



**DA
RICEVUTE
DA
FORNITORI**

RG25	Somma algebrica (A – B)				,00
RG26	Redditi da partecipazione	¹ ,00	² ,00	reddito minimo ³ ,00	⁴ ,00
RG27	Perdite da partecipazione	¹ ,00	² ,00		³ ,00
RG28	Reddito d'impresa lordo (o perdita)		Perdite non compensate	¹ ,00	² ,00
RG29	Erogazioni liberali				,00
RG30	Proventi esenti				,00
RG31	Reddito d'impresa (o perdita)				,00
RG33	Quote imputate ai collaboratori dell'impresa familiare o al coniuge di azienda coniugale non gestita in forma societaria				,00
				di cui reddito prodotto all'estero soggetti L. 238/10 - art. 16 D.Lgs. 147/15	
RG34	Reddito d'impresa (o perdita) di spettanza dell'imprenditore	¹ ,00			² ,00
RG35	Perdite d'impresa portate in diminuzione del reddito		(di cui degli anni precedenti ¹ ,00)		,00
RG36	Reddito (o perdita) d'impresa di spettanza dell'imprenditore al netto delle perdite d'impresa (sommare tale importo agli altri redditi e riportare nel quadro RN)				,00

Part. In soc. pers. ordinaria

Altri dati

		Situazione	Crediti di imposta sui fondi comuni di investimento	Crediti per imposte pagate all'estero	Altri crediti
		1	2	3	4
RG37	Dati da riportare nel quadro RN		,00	,00	,00
(di cui da art.5	5	Ritenute	Eccedenze di imposta	Acconti versati	Imposte delle controllate estere
	,00)	6	7	8	9
		,00	,00	,00	,00
RG38	Rimanenze finali	Insussistenza rimanenze	Art. 92	Art. 93	Art. 94
		1	2	3	4
			,00	,00	,00

E' una mera segnalazione. Non concorre a formare il reddito