

Edizione di mercoledì 3 settembre 2014

ADEMPIMENTI

[Il professionista abilitato appone il visto anche sulla propria dichiarazione](#)

di Sergio Pellegrino

IVA

[Utilizzo in eccesso del plafond Iva: quali rimedi?](#)

di Federica Furlani

PATRIMONIO E TRUST

[Cedolare secca per il fondo patrimoniale? Sì grazie](#)

di Ennio Vial, Vita Pozzi

IVA

[L'Iva su royalties e diritti di licenza per i beni importati](#)

di Marco Peirolo

IMPOSTE SUL REDDITO

[Il contratto a canone concordato sempre più alla ribalta](#)

di Leonardo Pietrobon

SOLUZIONI TECNOLOGICHE

[La Rete: un mare di opportunità e di pericoli nascosti](#)

di Teamsystem.com

ADEMPIMENTI

Il professionista abilitato appone il visto anche sulla propria dichiarazione

di Sergio Pellegrino

Con la [**Risuzione n. 82 / E**](#) di ieri, l'Agenzia ha affrontato la problematica relativa all'**' apposizione del Visto di conformità Sulla Propria Dichiarazione da altera parte dei Professionisti abilitati** per "sbloccare" l'utilizzo di Compensazione dei Crediti relativi, Vapore Imposte dirette e per Importi Superiori a € 15.000.

Venite E noto, in Un Modo similare Quanto previsto già nel comparto dell'IVA, La Legge di Stabilità 2014 ha introdotto la necessità di apporre il Visto di conformità Sulle **dichiarazioni dei Redditi e Irap**, laddove il contribuente proceda alla Compensazione Orizzontale, per Importi Superiori a 15 mila euro annui, dei Crediti relativi alle Imposte sui redditi (Ires e Irpef) e relativi addizionali, alle ritenute alla fonte, alle Imposte sostitutive ed all'Irap.

VIENI SI evince dal Documento delle Entrate, l'istanza è stata presentata da ONU **ragioniere commercialista** Che voleva verificare se Fosse per lui o Menone Necessario avvalersi di ONU **Altro Professionista abilitato** Ai Sensi dell'Art. 21 del DM n. 164 del 1999 per " certificare "la Propria della Dichiarazione per l'utilizzo in Compensazione dei Crediti Che da questo emergevano.

Il collega riteneva Che non sussistesse QUESTO per per tipo di esigenza, ma, avendo forse letto **alcuni Interventi Sulla stampa Specializzata** Che sostenevano il contrario, SI Epoca Posto il Dubbio e voleva evidentemente EVITARE il Rischio di Una indebita Compensazione.

Alcuni Autori, infatti, avevano sostenuto il Che l'apposizione del Visto di conformità richiedesse Una "**terzietà**" RISPETTO alla Posizione del contribuente interessato e conseguentemente erano arrivati ??alla conclusione Che il Professionista abilitato dovesse rivolgersi ad ONU Altro collega al Lontano apporre il Visto di conformità Silla Propria Dichiarazione.

Una conseguenza di QUESTO Tipo, va Detto, non era Assolutamente Prevista Una livello Normativo epoca ed FRUTTO di ONU Ragionamento basato su Una Logica Che, Venuto ABBiamo Scritto e Detto molte Volte, **non ci ha mai convinto**.

Nella Unità Unità Risoluzione l'Agenzia ha invece opportunamente precisato Che i

Professionisti in Possesso dei REQUISITI Che intendono utilizzare in Compensazione Orizzontale i Crediti relativi alle Imposte sui redditi e alle relative addizionali, all'Irap e alle ritenute alla fonte, Emergenti Dalla Propria della Dichiarazione, **possono autonomamente apporre il Visto di conformità**, Senza la necessità di rivolgersi a Terzi.

Apprezziamo ovviamente la **Posizione di Buon Senso** dell'Agenzia, Che sgombra il campo da equivoci Che in Realtà non ci sarebbero dovuto Essere (forse e non era opportuno Alimentare da Parte degli Stessi Professionisti).

Chiarito QUESTO punto, sarebbe opportuno Però Che l'Agenzia concentri Adesso la Propria ATTENZIONE Sulle **numerose vere criticità** Che rendono ancora "oscuro" l'adempimento, a Partire dal Fatto Che, a poche Settimane dal Termine di Trasmissione delle dichiarazioni, Ancora non è ben Chiaro Siano Quali i **Controlli** Che devono Essere effettuati per l'apposizione di ONU Visto di conformità "Consapevole".

Rimane comunque ONU **Giudizio Negativo Estremamente** sull'introduzione di Una Misura di QUESTO Tipo.

Considerato Che, Una Differenza di Rimborso Quanto avviene per i Crediti IVA, non c'e Necessita di **Preventiva Presentazione della Dichiarazione**, non c'e Obbligo di **utilizzo dei Canali telematici dell'Agenzia** per la Presentazione dei Modelli F24, non c'e in **alcuna possibilità di Blocco delle Compensazioni "indebite"**, E intatta la sensazione di Che SI Tratti comunque di ONU **adempimento sostanzialmente Inutile**.

IVA

Utilizzo in eccesso del plafond Iva: quali rimedi?

di Federica Furlani

I contribuenti che, a seguito della verifica dello **status di esportatore abituale** effettuata sulle operazioni realizzate nel 2013, si sono avvalsi nel corso del 2014 della facoltà di **acquistare beni e/o servizi** (ricordiamo con esclusione di fabbricati e aree fabbricabili e di beni/servizi con Iva indetraibile) **senza applicazione dell'imposta**, possono trovarsi, soprattutto dopo mesi di utilizzo, ad **aver "splafonato"**, ovvero aver acquistato senza pagamento dell'Iva in eccedenza al limite disponibile.

A tal proposito è importante ricordare che il **momento di utilizzo del plafond** non coincide con il momento in cui vengono annotate nei registri le fatture passive o le bollette di importazione, bensì il plafond si considera utilizzato nel **momento di effettuazione degli acquisti ed importazioni** secondo le regole di cui al D.P.R 633/1972.

Quindi, in generale:

- **per i beni**, si va a verificare il momento di **consegna o spedizione** (art. 6 D.P.R. 633/1972);
- **per i servizi**, vale il momento di **pagamento del corrispettivo** (art. 6 D.P.R. 633/1972);
- **per le importazioni**, fa fede la **data di accettazione della bolla doganale** (art. 36 D.P.R. 633/1972);
- **per gli acquisti intracomunitari** secondo le regole dell'art. 39 D.L. 331/1997 (all'atto dell'**inizio del trasporto o della spedizione** al cessionario o a terzi per suo conto, dal territorio dello Stato membro di provenienza).

Quali dunque **i rimedi nel caso di utilizzo in eccesso del plafond disponibile?**

Per regolarizzare la propria posizione, il contribuente, sia nel caso di utilizzo di plafond mobile che di plafond fisso, ha a disposizione tre procedure alternative descritte dalla **Circolare 50 del 12 giugno 2002**:

1. Chiedere al fornitore di emettere una nota di variazione in aumento dell'imposta, così come previsto dal **comma 1 dell'articolo 26 del D.P.R. n. 633/72**.

In questa ipotesi l'esportatore abituale annota nei registri IVA la nota di variazione, paga l'IVA al fornitore, ed è a suo carico **l'obbligo di pagamento di interessi e sanzioni**, con la possibilità,

se la violazione non è stata ancora constatata o accertata, di avvalersi dell'istituto del **ravvedimento operoso** di cui all'art. 13 del D. Lgs. 472/1997 e quindi con riduzione della **sanzione ad 1/8 del minimo**. Essendo la sanzione minima pari al 100% dell'imposta, la sanzione da ravvedimento sarà pari al 12,5%.

Questa **procedura** di regolarizzazione, sicuramente **più semplice per l'esportatore**, pone a carico del fornitore "privo di colpa" degli adempimenti supplementari, peraltro non obbligatori, che possono incidere sull'immagine professionale dell'esportatore stesso.

Pertanto, senza "scomodare" il fornitore/prestatore, è possibile porre rimedio all'utilizzo eccessivo del plafond attivandosi in proprio con le procedure sotto descritte.

2. Emettere autofattura in duplice copia contenente:

- gli estremi del fornitore o dei fornitori che hanno comportato lo splafonamento;
- il numero di protocollo di ciascuna fattura interessata;
- l'ammontare eccedente il plafond disponibile;
- l'imposta dovuta.

In questa ipotesi l'esportatore abituale:

- **annota l'autofattura** nel registro degli acquisti detraendosi l'Iva;
- **consegna** un esemplare della stessa **all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate**;
- **provvede al versamento dell'imposta**, oltre interessi e sanzione a cui si applica l'istituto del ravvedimento operoso, con **apposito modello F24** indicando per l'imposta il codice tributo del periodo in cui erroneamente è stato effettuato l'acquisto senza applicazione dell'Iva, per gli interessi il codice tributo 1991 e per le sanzioni il codice tributo 8904.

3. Emettere autofattura con il medesimo procedimento indicato al punto precedente ma anziché versare autonomamente l'Iva dovuta, inserirla nell'ambito della **liquidazione periodica**, versando poi all'Erario anche gli interessi e la sanzione dovuta, con i codici tributo sopra indicati.

Va da sé l'opportunità dell'esportatore abituale di comunicare ai propri fornitori, a cui a suo tempo era stata inviata la dichiarazione d'intento, di **assoggettare ad Iva i successivi acquisti**.

PATRIMONIO E TRUST

Cedolare secca per il fondo patrimoniale? Sì grazie

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Uno dei punti di favore del **fondo patrimoniale** rispetto al trust è costituito dalla possibilità di beneficiare della **cedolare secca** sulle locazioni. In passato si era discusso tra gli operatori in merito alla possibilità di usufruire di questa forma di tassazione sostitutiva anche in capo al **coniuge** che, pur beneficiando del fondo, non risultava essere anche proprietario dell'immobile.

Si tratta del caso, tutt'altro che infrequente nella prassi, dove uno dei coniugi, pur apportando in fondo un suo bene **immobile**, ne conserva tuttavia la **proprietà**.

Il problema discende dal fatto che il **coniuge non proprietario non** possiede i **requisiti soggettivi** previsti dal comma 1 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, ossia non è proprietario o titolare di alcun diritto reale di godimento sull'immobile locato, conferito a suo tempo nel fondo patrimoniale.

La sussistenza del diritto di proprietà o di un **diritto reale** adeguato (una mera servitù di passaggio non sarebbe tale) sono condizioni imprescindibili per vedersi attribuire i **redditi** di tale immobile. L'unica eccezione è rappresentata dal **reddito agrario** che normativamente spetta al **coltivatore del terreno**.

Questo principio è stato enunciato anche nella Sentenza della [Cassazione n. 8821 del 16 aprile 2014 \(udienza 29 gennaio 2014\)](#) dove si affrontava il caso di alcuni **immobili** intestati a dei **comuni** che in forza di una legge ormai risalente dovevano essere trasferiti alle **ASL**.

La Suprema Corte ha evidenziato come ai sensi dell'art. 26 TUIR 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 diritti reste...** per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso; non vi è dubbio, pertanto, che, in base alla predetta regola generale, i **redditi fondiari** sono **imputati** al "possessore" dei terreni o dei fabbricati, cioè a **colui** che ne ha la disponibilità in forza di un diritto di **proprietà** o di altro **diritto reale**, e che quindi presupposto della tassazione dei redditi fondiari è la proprietà (o la titolarità di altro diritto reale) dei beni immobili, mentre a **nulla rileva**, ai fini impositivi per cui è causa, la **materiale disponibilità o l'effettivo godimento** dei detti beni o la qualificazione (Ente commerciale o meno) del soggetto d'imposta.

Questo principio, ben noto all'Agenzia delle Entrate, è sfociato nella [R.M. 394/E/2008](#) dove è stata **esclusa** la possibilità che il **comodatario** possa essere **tassato** sui canoni di locazione di un immobile.

L'Agenzia delle Entrate afferma, infatti, che nel caso in cui il **comodatario** stipuli, quale locatore, un **contratto di locazione**, la titolarità del reddito fondiario non viene trasferita dal proprietario-comodante al comodatario-locatore, per cui il **reddito** effettivo del fabbricato deve essere imputato, anche in quest'ipotesi, al **proprietario dell'immobile**.

Il **reddito** derivante dalla **locazione**, ridotto forfetariamente del 15%, (ora purtroppo 5%) se superiore alla **rendita catastale** rivalutata del 5%, va imputato al proprietario e, da questi, dichiarato nel **quadro RB** del modello di dichiarazione UNICO.

Nel caso del **fondo patrimoniale**, però, la questione è più **complessa** in quanto il coniuge non intestatario dell'immobile **non** è un **mero** titolare di un diritto di **comodato**. Indice di questo è anche il fatto che **l'amministrazione** dei beni è regolata dalle norme relative alla comunione legale di cui all'art. 180 del c.c. terzo comma.

In sostanza, l'amministrazione dei beni e la **rappresentanza in giudizio** per gli atti ad essi relativi spettano **disgiuntamente** ad **entrambi i coniugi** (primo comma) mentre il compimento degli atti **eccedenti l'ordinaria** amministrazione, nonché la stipula dei contratti con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni spettano **congiuntamente** ad entrambi i **coniugi** (secondo comma).

Inoltre, l'**art. 4**, comma 1, lett. b) del **TUIR** prevede espressamente che “i **redditi** dei beni che formano oggetto del **fondo patrimoniale** di cui agli artt. 167 e seguenti del codice civile sono imputati **per metà** del loro ammontare netto a ciascuno dei **coniugi**”. Secondo la [C.M. 20/E/2012](#) questa norma tiene conto delle particolari regole dettate dal codice civile per la gestione dei beni facenti parte del fondo patrimoniale.

Secondo l'Amministrazione finanziaria la norma ha carattere generale ed è applicabile anche per l'imputazione dei redditi derivanti dalla **locazione** degli immobili ad **uso abitativo**, come nel caso in questione, che altrimenti concorrerebbero quali **redditi fondiari** in base all'art. 26 del TUIR a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale.

La **cedolare secca** rappresenta una mera **alternativa facoltativa** rispetto al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF; pertanto – conclude l'Agenzia – stante le particolari disposizioni del codice civile in tema di fondo patrimoniale, il principio di imputazione del reddito **disposto** in via generale dall'art. **4 del TUIR** può **valere** anche in sede di **applicazione** della **cedolare secca**.

IVA

L'Iva su royalties e diritti di licenza per i beni importati

di Marco Peirolo

Come evidenziato in un precedente intervento ([IL valore in dogana delle royalties e dei diritti di licenza](#)), il Codice doganale comunitario stabilisce che, ai fini della determinazione del **valore in dogana dei beni oggetto di importazione**, al prezzo effettivamente pagato o da pagare **occorre addizionare**:

- ove non già compresi nel prezzo di acquisto;
- i corrispettivi e i diritti di licenza (**royalties**) che il compratore è tenuto a pagare, direttamente o indirettamente, come **condizione della vendita** delle merci da valutare.

Nell'ipotesi in cui le royalties siano da ricomprendersi nel valore in dogana delle merci importate, occorre prestare particolare attenzione ai profili IVA.

In linea di principio, infatti, le royalties sono assoggettate a IVA:

- sia in dogana, in quanto il valore in dogana dei beni importati, assunto ai fini dell'applicazione dei dazi, costituisce anche la **base imponibile dell'IVA all'importazione**, dato che l'art. 69, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972 prevede che “l'imposta è commisurata (...) al valore dei beni importati **determinato ai sensi delle disposizioni in materia doganale (...)**”;
- sia, autonomamente, in capo all'acquirente-licenziatario italiano.

A quest'ultimo riguardo, è dato osservare che, in base all'art. 3, comma 2, n. 2), del D.P.R. n. 633/1972, costituiscono **prestazioni di servizi**, se effettuate verso un corrispettivo, “le **cessioni, concessioni, licenze e simili** relative a diritti d'autore, quelle relative ad invenzioni industriali, modelli, disegni, processi, formule e simili e quelle relative a marchi e insegne, nonché le cessioni, concessioni, licenze e simili relative a diritti o beni similari ai precedenti”.

Nel caso esaminato, in cui l'acquirente-licenziatario italiano sia un soggetto passivo d'imposta, risulta soddisfatto (anche) il **presupposto territoriale**, di cui all'art. 7-ter, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 633/1972, sicché le royalties vanno **assoggettate ad IVA in Italia**:

- con **applicazione del reverse charge**, ex art. 17, comma 2, del D.P.R. n. 633/1972, da parte dell'acquirente, se il licenziante è un soggetto passivo non stabilito in Italia, ovvero

- con **addebito dell'IVA**, in fattura, all'acquirente-licenziatario, se il licenziante è un soggetto passivo stabilito in Italia.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, "allo scopo di evitare che per uno stesso rapporto giuridico si verifichi una **duplicazione d'imposta**, la scrivente è del parere che le maggiorazioni di cui in premessa **non debbano concorrere alla determinazione del valore dei beni importati**" (R.M. 14 novembre 1987, n. 505327).

A fondamento di tale conclusione è stato osservato che l'art. 69, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972, in conformità all'art. 11, parte B, n. 3), della VI Direttiva (ora art. 86, par. 1, della Direttiva n. 2006/112/CE), prevede soltanto, quali **elementi aggiuntivi al valore doganale** dei beni importati, l'ammontare dei diritti doganali dovuti (esclusa l'IVA) e delle spese d'inoltro (trasporto, assicurazione, commissione, imballaggio) fino al primo luogo di destinazione all'interno del territorio doganale, che risulta dal documento di trasporto che accompagna i beni medesimi.

In giurisprudenza, il **profilo della doppia imposizione** è stato specificamente esaminato nell'ambito delle decisioni n. 384 del 30 dicembre 2008 e n. 307 del 22 dicembre 2008, entrambe della Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

Il problema, nelle fattispecie oggetto di giudizio, si è posto poiché l'IVA dovuta sulle royalties, assolta attraverso il reverse charge anziché, in dogana, all'atto dell'importazione dei beni, è stata recuperata a tassazione **senza riconoscerne la detrazione**.

Secondo il Collegio, la preminenza del **principio di neutralità fiscale** esclude l'indebito arricchimento erariale conseguente alla doppia imposizione dei diritti di licenza. Si tratta di una conclusione allineata alla posizione della Corte di Giustizia (sentenza Ecotrade, di cui alle cause C-95/07 e C-96/07 dell'8 maggio 2008), confermata anche dalla [circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 35 del 17 dicembre 2013](#) (**§ 3.2**), che ha **ammesso la detrazione** dell'IVA all'importazione liquidata in sede di revisione dell'accertamento doganale.

La questione, in ogni caso, può considerarsi **risolta** a seguito di una recente pronuncia della giurisprudenza comunitaria (sentenza Equoland, di cui alla [causa C-272/13 del 17 luglio 2014](#)), con la quale è stato affermato, al fine di tutelare il principio di neutralità fiscale e, quindi, il divieto di doppia imposizione, che **l'IVA all'importazione ha natura di tributo interno** e non di diritto di confine. Con la conseguenza che l'intervenuto assolvimento dell'imposta attraverso il sistema del reverse charge **impedisce all'Ufficio** di assoggettare la stessa operazione ad accertamento doganale per il recupero dell'IVA all'importazione.

In definitiva, in ragione dell'**unità dell'IVA** (interna e all'importazione), le royalties vanno assoggettate ad imposta **una sola volta**, cioè o in dogana o in capo all'acquirente-licenziatario, a mezzo di reverse charge o per effetto della rivalsa se, in questa seconda ipotesi, il licenziante è anch'esso italiano.

In base a questa impostazione, risulta “assorbito” anche il dubbio sul trattamento IVA applicabile in caso di applicazione della procedura prevista dall’art. 156-bis del Reg. CEE n. 2954/1993, ossia quando l’importo delle royalties **non è conosciuto al momento dell’importazione** siccome determinato in funzione delle **vendite effettuate in un arco temporale prestabilito**.

Nell’ipotesi in esame, rispetto alla quale la norma citata prevede che le Autorità doganali possano autorizzare l’interessato a calcolare le royalties sulla base di **“criteri adeguati e specifici”**, cioè in via forfetaria, le royalties vanno comunque assoggettate a IVA in dogana in considerazione del fatto che, all’atto dell’importazione, il relativo importo, non essendo noto, non può essere stato assoggettato ad imposta in capo all’acquirente-licenziatario.

IMPOSTE SUL REDDITO

Il contratto a canone concordato sempre più alla ribalta

di Leonardo Pietrobon

Nell'ultimo periodo, forse per cercare di fare **ripartire il settore immobiliare** ed in particolare quello **dell'edilizia abitativa**, la "formula" del **contratto di locazione a canone concordato** sembra sia al **centro degli interessi del Legislatore** in materia fiscale.

La prima disposizione normativa volta ad incentivare l'adozione della citata tipologia contrattuale è quella di cui al **D.L. n. 102/2013**, con il quale il Legislatore ha previsto, **per l'anno 2013** e per i contratti concordati in **regime di cedolare secca**, di cui all'articolo 3, comma 2 del D.Lgs. n. 23/2011, **un'aliquota pari al 15%**, in luogo di quella ordinaria stabilita nella misura del 21%.

L'incentivazione è proseguita **anche nell'anno 2014** con l'introduzione **dell'articolo 9 del D.L. n. 47/2014**, con il quale il Legislatore nazionale ha **ulteriormente ridotto l'aliquota impositiva** per il quadriennio 2014-2017, fissando la stessa nella **misura del 10%**.

Il **prossimo intervento normativo**, che dovrebbe interessare i canoni di locazione a canone concordato, il Legislatore potrebbe riservarlo con il c.d. "**Decreto Sblocca Italia**", di cui si parla in questi giorni. In particolare, secondo le prime indiscrezioni, potrebbe essere prevista una **misura agevolativa** a favore di quei **soggetti che acquistano immobili abitativi** e poi **concedono gli stessi in locazione con il sistema del "canone concordato"**. Da un punto di vista operativo, la norma agevolativa di cui si parla dovrebbe prevedere a favore di chi acquista una o due unità abitative la **deducibilità della spesa sostenuta** per l'acquisto **nella misura del 20% del costo dell'immobile**, da ripartire in **otto rate annuali**. La condizione propedeutica sembra sia in ogni caso rappresentata da una successiva locazione a canone concordato, a dimostrazione, ancora una volta dell'interesse legislativo per tale tipologia contrattuale.

Il continuo interesse legislativo nei confronti dei **contratti di locazione a canone concordato** né "impone" di ricordare quindi i **tratti salienti**. Tale forma contrattuale è regolamentata dall'articolo 2, comma 3 della L. n. 431/1998, secondo cui, in alternativa al più conosciuto contratto di locazione libero, di cui al precedente comma 1 dello stesso articolo 3, "le **parti possono stipulare contratti di locazione**, definendo il valore del canone, la durata del contratto (...) ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative".

Da un punto di vista pratico, gli **aspetti generali del contratto** in commento vengono stabiliti dapprima **a livello nazionale e poi attraverso un accordo di recepimento a livello locale**. Tali accordi fissano i **criteri oggettivi utili principalmente per la determinazione del canone** di locazione. In particolare, a tal fine il **territorio comunale viene suddiviso in zone urbane omogenee**, cioè delle aree aventi caratteristiche simili per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari), **tipologie edilizie** (categorie e classi). Per ogni area, gli accordi territoriali prevedono **un valore minimo e un valore massimo del canone**, considerando la categoria catastale, lo stato manutentivo dell'immobile, eventuale/i pertinenze/i, presenza di spazi comuni, dotazioni di servizi tecnici, presenza di mobilio.

A livello nazionale, l'accordo di riferimento è rappresentato dal **Decreto interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato nel S.O. n. 59 della Gazzetta Ufficiale 11 aprile 2003, n. 85** ed entrato in vigore il 26 aprile 2003. Mentre per quanto concerne gli **accordi locali**, che in modo dettagliato e preciso stabiliscono i parametri oggettivi di cui sopra, è necessario **“monitorarne l'esistenza caso per caso**, consultando le segherie dei Comuni o i rispettivi portali di informazione al cittadino. **Ciascun Comune ha quindi una propria autonomia** e, seppur nei limiti fissati dalla Convenzione nazionale, **la tipologia di contratti a canone concordato può presentarsi alquanto variegata** (ad esempio per il Comune di Verona è consultabile a [questo link](#), per il Comune di Bologna si riporta il [link di recente aggiornato](#)) .

Naturalmente può accadere che le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori **non siano state convocate** o se convocate **non abbiano raggiunto l'accordo**, in tale caso le soluzioni sono dettate dal Decreto 14 luglio 2004, pubblicato in G.U. il 12 dicembre 2004 n. 266, il quale stabilisce che:

- nel caso in cui le organizzazioni **non siano state convocate**, vanno applicate le **fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti**, opportunamente aggiornati dalle variazioni ISTAT;
- **nei Comuni dove non sono mai stati raggiunti accordi** di questo tipo, si **applica l'accordo in vigore nel Comune demograficamente omogeneo** di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione.

Anche per tale tipologia contrattuale, al pari dei contratti liberi, il Legislatore ha stabilito una **durata minima**, che in questo caso, secondo quanto stabilito **dal comma 5 dell'articolo 2, L. n. 431/98**, è pari a **3 anni**, alla cui scadenza, nel caso di inerzia della parti, **è prorogata di altri 2 anni alle medesime condizioni (3+2)**.

Le **altre peculiarità** del contratto di locazione a canone concordato sono prettamente **di carattere fiscale**. In particolare, secondo quanto stabilito dal **comma 1 dell'articolo 8 L. n. 431/98**, nel caso di tassazione ordinaria, **il reddito imponibile** derivante al proprietario è **ridotto del 30%** per gli immobili ubicati **nei Comuni ad alta densità abitativa**, di cui alla L. n. 61/89 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, i comuni confinanti con gli stessi e i Comuni capoluoghi di Provincia). Inoltre, sempre secondo

quanto stabilito dalla citata disposizione normativa, la **base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro** è pari al **70%**, ricordando che il versamento per la **prima annualità non può essere inferiore ad € 67.**

SOLUZIONI TECNOLOGICHE

La Rete: un mare di opportunità e di pericoli nascosti

di Teamsystem.com



www.teamsystem.com

È noto che Internet ha la facilità conoscitiva: è possibile condividere informazioni, trarre vantaggi, e compiere acquisti online. Inoltre, è facile trovare sempre tra le scorrerie il monitor, su cui siamo ormai al punto di doverlo fare.

La ricerca dell'Associazione

Il problema della sicurezza è stato preso in esame dall'Associazione Onlus “**ICARO ce l'ha fatta**” che, nell'ottica di sensibilizzare giovani, genitori ed educatori sui rischi e le opportunità offerte dalla Rete e dalle nuove tecnologie di comunicazione, ha condotto uno studio. L'associazione ha incontrato e sottoposto un questionario a circa **1920 ragazzi e 850 adulti (genitori ed educatori)** nelle provincie di Como, Varese, Monza e Brianza e Milano. Dalle risposte ottenute è stato possibile identificare le aree maggiormente a rischio nell'utilizzo dei computer e della Rete.

Risultati preoccupanti

Il fatto che nella ricerca siano stati coinvolti soprattutto giovani non deve trarci in inganno perché alcuni comportamenti troppo “disinvolti” nell'utilizzo degli strumenti informatici sono comuni a qualunque età e, comunque, avere un adolescente in casa che usa il nostro computer di lavoro, può rappresentare un tallone d'Achille da considerare. Dalla ricerca “è emerso uno scenario preoccupante dal punto di vista della consapevolezza dei ragazzi, ma anche degli adulti, dei reali pericoli della Rete e di come difendere efficacemente la propria **privacy**” si legge sul sito di Sophos, colosso della sicurezza online che ha sostenuto l'associazione ICARO nella ricerca.

I numeri della ricerca

Sui social network, **il 54% dei ragazzi** mantiene un **profilo pubblico** (quindi visibile anche a chi non rientra nella propria cerchia), non avendo impostato alcuna restrizione all'accesso ai propri dati. **“8 ragazzi su 100** condividono la propria password con gli amici. **Il 31% non ha attivato antivirus** sullo smartphone (il 5% sul Pc di casa). **Peggio di loro fanno i genitori: il 56% non ha l'antivirus sullo smartphone** (l'8% sul Pc)”.

Il gazzettino della sicurezza

Per dare un'idea di quanto siano attivi i cyber criminali nel mondo e quanto sia pericolosa la loro opera volta al furto di dati personali sensibili, Sophos pubblica sul proprio sito una specie di gazzettino. Nel solo mese di agosto ci sono stati due grossi eventi che hanno caratterizzato il mondo della sicurezza informatica.

Il 3 Agosto, 76mila indirizzi email e 4mila password di sviluppatori **Mozilla** sono stati esposti per un mese a causa di un bug nel software che non è riuscito a proteggerli efficacemente.

Il 26 Agosto, nella Corea del Sud, un attacco ha permesso a una banda di criminali di rubare **220 milioni di account** legati a **siti di videogiochi** e portali per la **prenotazione di biglietti** online. La polizia ha arrestato 16 persone. Ma i dati rubati, comprendenti anche numeri di carte di credito, utilizzati per accedere a quei servizi, che fine hanno fatto?

Tecniche sempre più raffinate

Curare un computer infettato da un software maligno è un'operazione comunque fatta in ritardo, perché non saremo mai certi dei danni che il software ha causato all'interno del sistema e soprattutto che cosa ha “visto” e rubato. Ultimamente, fra le minacce del web la sta facendo da padrona una categoria di software maligni chiamati **ransomware**, che si impossessano del computer e lo sbloccano solo dopo che il proprietario ha pagato un riscatto in denaro (cosa che sconsigliamo assolutamente).

Nell'ultimo rapporto sulla sicurezza di Sophos si legge: “Siccome gli utenti sono sempre più consci delle truffe relative a **falsi allarmi** e **fake antivirus**, vi sono ora sempre più **botnet**, (ovvero reti di computer infetti) che inviano ransomware. Gli utenti devono ora affrontare assurde richieste di pagamento per poter ripristinare l'accesso ai propri dati”.

Cosa fare? Evitiamo di far usare il nostro computer a chiunque altro, non facciamo clic su annunci o banner che non ci convincono. Quando il nostro antivirus ci segnala un aggiornamento, non pensiamoci due volte e facciamolo subito, aspettare qualche giorno

potrebbe costarci molto caro!