

ASSOCIATI.NEWS

IL NOTIZIARIO DEL TUO COMMERCIALISTA

Associati.Net - Via Altan, 41/B - San Vito al Tagliamento

GIUGNO - LUGLIO 2019

3

LE NOSTRE
CIRCOLARI

3

LOCAZIONI ABITATIVE,
COMMERCIALI E TURISTICHE

4

LA CONTINUITÀ
AZIENDALE

Whatever it takes..

di Bernardo Colussi

Il presidente della Bce, Mario Draghi, nel discorso al meeting delle banche centrali in Portogallo ha rilanciato il suo "whatever it takes" cioè ha ribadito che l'istituto di Francoforte è pronto a sostenere l'economia europea nel caso in cui non ci fosse un miglioramento delle prospettive economiche.

Era il 26 luglio 2012 quando Draghi pronunciò la famosa frase "whatever it takes" durante un suo intervento alla Global Investment Conference tenutasi a Londra e disse: within our mandate, the ECB is ready to do whatever it takes to preserve

the euro. And believe me, it will be enough ... (nell'ambito del nostro mandato, la BCE è pronta a fare tutto il necessario per preservare l'euro. E credetemi, sarà abbastanza ...). I paesi "periferici" dell'area euro e del Vecchio Continente stavano infatti vivendo una situazione difficile. Dopo questo intervento nei mesi successivi i tassi hanno iniziato a scendere, grazie ad operazioni di rifinanziamento a lungo termine e iniezioni di liquidità di emergenza con un programma di quantitative easing aggressivo.

(continua a pagina 2)



SEGUI ANCHE IL NOSTRO
BLOG SU ASSOCIATI.NET
E ISCRIVITI ALLA NOSTRA
PAGINA FACEBOOK
CONTATTACI A:
INFO@ASSOCIATI.NET

Associati.net
+ -
x =
il tuo commercialista

(continua dalla prima pagina)

Ma quanti soldi si possono stampare per stimolare l'economia prima di fare danni? Secondo la teoria



quantitativa della moneta la quantità di denaro in circolazione deve essere controllata perché troppa crea inflazione cioè fa aumentare i prezzi; se invece è troppo poca e i prezzi calano e l'economia ristagna (Fischer e poi rivisitata da Friedman). Ricordiamo il Venezuela?



Gli stimoli monetari del governatore della BCE Mario Draghi sotto forma di prestiti al sistema bancario ad un tasso di interesse molto conveniente (gli OMT che consentono alla Bce di acquistare sul mercato secondario i titoli di Stato di un Paese in difficoltà; il famoso Quantitative Easing terminato a fine 2018; a marzo 2019 il TLTRO operazioni di rifinanziamento a lungo termine grazie alle quali le banche possono accedere a un prestito agevolato per finanziare, a loro volta, l'economia reale), sono servite per sostenere l'economia



ma possono generare inflazione e gli avversari le guardano con sospetto: la lotta tra falchi e colombe!

La Bundesbank tedesca con il suo presidente Weidmann fu l'unico membro del consiglio direttivo della banca ad opporsi al piano del presidente Mario Draghi per salvare uno stato membro

dell'eurozona e il premio Nobel per l'economia Paul Krugman ha scritto che le decisioni di Weidmann all'epoca, se ascoltate, avrebbero potuto «distruggere



l'unione monetaria europea».

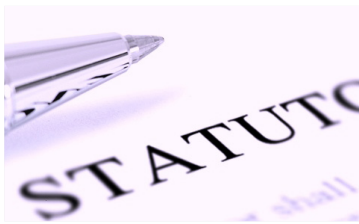
Il 31 ottobre scadrà il presidente della Bce. Il Presidente della Bce è nominato dal Consiglio europeo a maggioranza qualificata rafforzata, su raccomandazione del Consiglio e previa consultazione del Parlamento europeo e del Consiglio direttivo della Banca centrale europea. Il mandato del Presidente della Banca Centrale europea ha una durata di otto anni e non è rinnovabile. Sarà un falco o una colomba?

Bernardo Colussi

LE NOSTRE CIRCOLARI



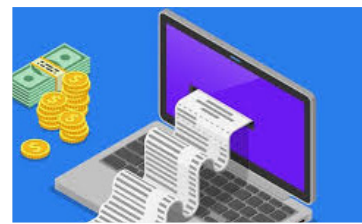
PROROGA TERMINI
PAGAMENTO IMPOSTE



PROROGA TERMINI
ADEGUAMENTO STATUTI ETS



PROROGA TERMINI
ROTTAMAZIONE TER



NOVITA' SULLA
FATTURAZIONE ELETTRONICA

LOCAZIONI ABITATIVE, COMMERCIALI E TURISTICHE

La locazione è il contratto con il quale una parte si obbliga a far utilizzare ad un soggetto un immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Il locatore deve: consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione; mantenerla in stato da servire all'uso convenuto; garantire il pacifico godimento durante la locazione; registrare il contratto di locazione.

Il conduttore è obbligato a: servirsi della cosa secondo l'uso pattuito e con la diligenza dell'uomo medio; pagare il corrispettivo nei termini pattuiti; effettuare le riparazioni che la legge prevede a suo carico; restituire la cosa al locatore, a fine locazione, nello stato in cui l'ha ricevuta. La locazione pattuita per un tempo determinato cessa con lo spirare del termine senza necessità di disdetta; diversamente, la locazione senza determinazione del termine non cessa, se prima della scadenza stabilita dalla legge una delle parti non comunica disdetta all'altra.

La locazione di immobili urbani è disciplinata dal codice civile, dalla L. n. 392/78 e L. n. 431/98 (disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

La legge prevede quattro fattispecie contrattuali di durata diversa:

- contratto a canone libero: obbligo di rispettare la durata minima di quattro anni più quattro di rinnovo;
- contratto a canone "concordato": durata 3+2 anni, ma deve essere stipulato in base ad accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative delle categorie;
- contratto di natura transitoria: per esigenze oggettive può essere giustificata una durata più breve;
- contratto per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari.

La legge consente in capo al conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, il diritto di recesso dal contratto di locazione, in qualsiasi momento, dando un preavviso al locatore di almeno sei mesi, mediante lettera raccomandata.

La legge statuisce la nullità dei patti che stabiliscono durate o importi diversi rispetto a quelli pattuiti.

Le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione sono disciplinate dalla L. 392/78:

- la durata della locazione o sublocazione degli immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali, turistiche o professionali non può essere inferiore a 6 anni, o a 9 se adibiti ad attività alberghiere;
- il conduttore può recedere dal contratto anche prima della scadenza pattuita, ove ricorrano gravi motivi o nel caso in cui tale facoltà sia stata concessa dal locatore;
- il contratto si rinnova tacitamente alla scadenza per un ulteriore periodo, salvo tempestiva disdetta;
- il conduttore può sia sublocare l'immobile che cedere il contratto di locazione a terzi senza bisogno del consenso del locatore purché venga insieme ceduta o locata l'azienda;
- il canone iniziale di locazione può essere liberamente determinato dalle parti, ma per gli anni successivi gli aumenti sono sottratti alla disponibilità delle parti e sono determinati dalla legge con frequenza annuale nel limite massimo del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo;
- in caso di cessazione del rapporto (non determinata da risoluzione per inadempimento del conduttore o da un suo recesso) è dovuta al conduttore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale;
- il conduttore ha un diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile locato, nel caso in cui il locatore intenda venderlo;
- è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti. Chiudiamo con una breve disamina sulla "cedolare secca" che è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Possono optare per il regime della



JESSICA FABBRO

SCRIVIMI A:

FABBRO@ASSOCIATI.NET

cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo. L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto. L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. Nell'ambito applicativo della cedolare secca sul reddito da locazione degli immobili di categoria catastale C/1 (novità introdotta dalla legge di bilancio 2019) rientrano anche i contratti conclusi con conduttori (persone fisiche e società) che svolgono attività commerciale. È questo, in sintesi, quanto precisato nella risoluzione 50/2019, con la quale l'Agenzia delle entrate, sollecitata dalle richieste di alcuni uffici territoriali, fornisce chiarimenti in merito alla corretta interpretazione della norma dell'ultima legge di bilancio che ha esteso il regime agevolativo alla locazione di negozi e botteghe.

Jessica Fabbro

CONTINUITA' AZIENDALE

L'imprenditore, con l'assistenza del suo dottore commercialista, deve monitorare continuamente lo stato di salute della sua azienda e la continuità aziendale cioè la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico e funzionante destinato a produrre reddito per un prevedibile arco temporale futuro.

Sul tema, oltre al naturale intuito dell'imprenditore che sente subito se il vento tira dalla parte giusta, vengono in aiuto specifiche raccomandazioni emanate da parte dell'International Standardson Auditing (ISA 570 e 210) e soprattutto dalla legge che impone di misurare la continuità aziendale, 2° comma dell'art. 2086: l'imprenditore ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale.



Esistono diversi strumenti per misurare la continuità aziendale, quale ad esempio, ricordando i miei studi universitari, la Balanced Scorecard di Kaplan e Norton. Ma senza disturbare i mostri sacri dell'economia, penso che alle PMI siano sufficienti 3 strumenti previsionali:

1. Un buon budget di tesoreria su base scorrevole per 12 mesi (entrate ed uscite previsionali)
2. Una valutazione costante del portafoglio ordini
3. Una gestione attenta dell'incasso Clienti

Il budget di tesoreria è lo strumento per far quadrare la gestione finanziaria nel breve termine e quantificare e

scadenziare i flussi finanziari operativi cioè prevedere sulla base del trend storico e del portafoglio ordini, la capacità dell'impresa di generare liquidità sufficiente (con i ricavi delle vendite) a far fronte ai propri impegni correnti (pagamenti di stipendi, fornitori, imposte, rate mutui ...). L'obiettivo del budget di tesoreria è di prevedere il fabbisogno finanziario a breve dell'azienda e verificare che in ogni momento tale fabbisogno abbia copertura finanziaria; ciò permette di verificare se e quando ricorrere all'utilizzo fidi (di elasticità e di autoliquidante) per far fronte al naturale ciclo acquisti-vendite (il primo anticipa il secondo e assorbe liquidità). Il budget di tesoreria va tenuto aggiornato continuamente per capire se sono necessari interventi di

LA MATRICE DEL BOSTON CONSULTING GROUP

<p>alto</p> <p>Tasso di sviluppo del mercato</p>	<p>☆</p> <p>STAR</p> <p>Generazione di cassa +++</p> <p>Utilizzo di cassa ---</p> <p>Netto -</p>	<p>?</p> <p>QUESTION MARK</p> <p>Generazione di cassa +</p> <p>Utilizzo di cassa ---</p> <p>Netto --</p>	
	<p>basso</p>	<p>CASH COW</p> <p>Generazione di cassa +++</p> <p>Utilizzo di cassa -</p> <p>Netto ++</p> <p></p>	<p>DOG</p> <p>Generazione di cassa +</p> <p>Utilizzo di cassa -</p> <p>Netto -</p> <p></p>
	alta	bassa	quota di mercato relativa

finanza straordinaria (mezzi dei soci o finanziamenti di terzi) ove non vi sia adeguata copertura finanziaria dei fabbisogni.

Più tecnicamente nel budget di tesoreria si tiene sotto controllo in ordine di importanza:

I. La gestione corrente (incassi e pagamenti crediti/debiti commerciali, liquidazione iva, pagamento stipendi e contributi personale, pagamento altri costi)

II. La gestione non corrente: uscite per investimenti, entrate per vendite cespiti, entrate per accensione finanziamenti, uscite rimborso finanziamenti, uscite liquidazioni utili,



DOTT. FRANCRSCO GREGORIS

SCRIVIMI A:

GREGORIS@ASSOCIATI.NET

liquidazione TFR;

III. La gestione extra caratteristica: entrate e uscite non relative alla gestione caratteristica dell'azienda.

Se la finanza fa da regina, prima viene la produzione e quindi la gestione del portafoglio ordini che la alimenta perché senza Clienti e ordini non si fa quadrare la finanza. Nelle PMI è l'imprenditore che cura le relazioni con i Clienti, cerca nuovi mercati, fa crescere la rete di vendita, si espande all'estero. Quindi la continuità aziendale sarà garantita tanto maggiore

sarà il trend di crescita del fatturato: semplice, ma è così!

E veniamo alla nota più dolente: siamo bravi, abbiamo trovato nuovi Clienti anche all'estero, fatto le fatture, magari anticipate in banca ma ... poi non incassiamo e il budget di tesoreria soffre.

Qui non ci sono segreti ma solo una costante relazione con ogni Cliente può standardizzare gli incassi e stabilizzare il budget di tesoreria cercando di ridurre il più possibile la libertà di decidere quando pagare.

Francesco Gregoris