



Milano – Roma

Circolare

Fiscale

n. 4/2010

Legge di Stabilità 2011 (Legge 13 dicembre 2010, n. 220)

Con la presente circolare si intende fornire una analisi delle disposizioni contenute nella legge 13 dicembre 2010 n. 220 pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21 dicembre 2010.

In particolare, nei successivi paragrafi saranno affrontati i seguenti argomenti:

1. leasing immobiliare
2. accertamento parziale
3. accertamento con adesione
4. conciliazione giudiziale
5. ravvedimento operoso
6. regime IVA per le cessioni di fabbricati abitativi da parte delle imprese costruttrici
7. sgravi fiscali sui premi di produttività
8. detrazione del 55%

1. Leasing immobiliare

Si è inteso assimilare la tassazione ai fini delle imposte indirette (registro, ipotecarie e catastali) dei beni immobili acquistati con contratto di locazione finanziaria rispetto all'acquisto diretto.

In particolare a partire dal 1° gennaio 2011, gli immobili acquistati per esser concessi in locazione finanziaria sconteranno le imposte ipotecarie e catastali nella misura ordinaria (rispettivamente 1% e 3%) anziché ipocatastali del 2% e registro in misura fissa (Euro 168)

Sono, invece, ridotte della metà le aliquote delle imposte ipotecarie e catastali per le cessioni di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'art. 37 del D.Lgs. 58/1998 e dall'art. 14 – bis della L. 86/1994.

Le cessioni effettuate da banche e società finanziarie a seguito dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore in contratti di locazione finanziaria, sconteranno le imposte di registro e ipocatastali in misura fissa (Euro 168).

E' stata prevista la responsabilità solidale dell'utilizzatore (ossia colui che paga il canone di locazione di leasing) per il pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali dovute dal locatore (la società di leasing) sull'immobile da quest'ultimo acquistato.

E' stata eliminata l'imposta di registro dell'1% da applicarsi ai canoni di locazione finanziaria. Tale imposta sarà dovuta solo in caso di registrazione del contratto di locazione finanziaria, che dovrà avvenire solo in caso d'uso.

Come evidenziato sopra, al momento del riscatto degli immobili non sarà più dovuta alcuna imposta ipocatastale del 2% (dedotto l'importo della tassa di registro sui canoni), sarà dovuta infatti solo l'imposta ipocatastale e l'imposta di registro nella misura fissa di Euro 168

Per i contratti di leasing in corso al 1° gennaio 2011 – i quali non sconteranno più alcun tributo sul riscatto - è previsto l'assoggettamento a un'imposta sostitutiva delle imposte ipocatastali, entro il prossimo 31 marzo, sulla base delle modalità da definire da parte delle Entrate entro il 15 gennaio 2011.

L'importo da versare sarà pari a quello originariamente dovuto in sede di riscatto (2% del costo dell'immobile, dedotta l'imposta di registro sui canoni) con una riduzione pari al 4% moltiplicato il numero di anni residui di durata del contratto.

2. Accertamento parziale

Il comma 17, art. 1, della Legge di Stabilità, modificando l'art. 41 – bis del D.P.R. 600/1973 e l'art. 54, comma 4, del D.P.R. 633/1972, amplia il novero degli elementi in ragione dei quali è possibile procedere ad accertamento cosiddetto parziale in materia di imposte dirette e IVA.

In particolare, l'accertamento parziale potrà essere emesso anche quando ricorre una delle seguenti ipotesi:

- esecuzione di accessi, ispezioni o verifiche;
- formulazione di invito per la fornitura di dati e notizie, anche inerenti i rapporti di natura finanziaria oggetto di analisi da parte dell'ufficio;
- formulazione di invito per esibizione o trasmissione di atti e documenti rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti;

- invio di questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti nonché nei confronti di altri contribuenti con i quali abbiano intrattenuto rapporti.

In sostanza, è stato osservato che a fronte di qualsiasi azione che comporta il coinvolgimento del contribuente nell'attività di controllo, già avviata in precedenza, l'ufficio solo per questa ragione sarà legittimato all'emissione di un accertamento parziale.

In base alla norma in commento i contribuenti, teoricamente, saranno sempre accertabili, atteso che la portata dello strumento dell'accertamento parziale diverrà sconfinata.

3. Accertamento con adesione

La Legge di Stabilità, a decorrere dal 1° febbraio 2011, innalza da un quarto a **un terzo del minimo** previsto dalla legge l'ammontare delle sanzioni amministrative applicabili nel caso di accertamento con adesione, riferito alle imposte sui redditi, all'IVA e alle altre imposte indirette.

Tale disposizione si applica per gli atti definibili emessi dall'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 1° febbraio 2011

Le disposizioni sull'adesione ai pvc (art. 5-bis del dlgs. 218/97) e sull'adesione agli inviti dispongono che, in caso di utilizzo di questi istituti, le penalità previste ordinariamente per l'accertamento con adesione si riducono a metà. Pertanto si ritiene che a partire dal 1° febbraio 2011 le sanzioni per la definizione agevolata dei pvc passino da un ottavo a **un sesto del minimo**.

La legge di stabilità aumenta anche le sanzioni per l'acquiescenza (art. 15 d.lgs 218/97), le quali passano da un quarto a **un terzo**. Se l'atto non è stato preceduto da invito o pvc definibili, le sanzioni ridotte passano invece a **un sesto**.

4. Conciliazione giudiziaria

A decorrere dal 1° febbraio 2011, viene innalzata la misura delle sanzioni applicabili in caso di conciliazione giudiziale.

In particolare, viene stabilito che le sanzioni si applicano **nella misura del 40 %** (in luogo di un terzo) delle somme irraggiungibili in rapporto all'ammontare del tributo

risultante dalla stessa conciliazione e che, in ogni caso, la misura delle sanzioni non può essere inferiore al 40% (al posto di un terzo) dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo.

5. Ravvedimento operoso

In base al comma 20, art. 1, della Legge di Stabilità, dal 1° febbraio 2011 vengono aumentate anche le penalità previste in materia di ravvedimento operoso.

In particolare, il comma 20 prevede la **riduzione della sanzione a un decimo del minimo** (anziché un dodicesimo del minimo), quando il mancato pagamento di un tributo viene regolarizzato nei 30 giorni successivi alla scadenza.

Se la regolarizzazione di una violazione viene effettuata entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, **la sanzione è ridotta di un ottavo del minimo** (anziché di un decimo del minimo).

In caso di omessa presentazione di una dichiarazione, la novella prevede che se la presentazione viene effettuata nei 90 giorni successivi al termine di scadenza, la sanzione si riduce a un decimo del minimo (in luogo di un dodicesimo).

6. Regime IVA per le cessioni di fabbricati abitativi da parte delle imprese costruttrici

In forza del comma 86 della Legge in rassegna la cessione dell'immobile diventerà esente da IVA (e soggetta all'imposta di registro proporzionale) solo se effettuata dopo 5 anni dall'ultimazione, anziché 4 anni come previsto dalla normativa vigente.

Detta disposizione è finalizzata a ridurre il rischio che la vendita, per via del decorso del tempo, transiti nel regime di esenzione (che comporta riflessi negativi relativamente al diritto di detrazione dell'IVA a monte).

A tale fine, la norma in commento, dispone la modifica dell'art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972.

Secondo i primi commenti, si tratta di un allungamento temporale più che opportuno, considerata la situazione difficile che sta attraversando da qualche anno il settore

immobiliare, dato che concederà alle imprese un po' più di tempo per vendere immobili in regime di imponibilità.

7. Sgravi fiscali sui premi di produttività

La Legge di stabilità proroga al 2011 il regime fiscale agevolato dei premi di produttività di cui all'art. 5 del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 gennaio 2009, n. 2 e successive modifiche. Tali benefici fiscali concernono i lavoratori dipendenti del settore privato e hanno per oggetto gli emolumenti retributivi corrisposti in relazione a incrementi di produttività, innovazione ed efficienza organizzativa e altri elementi di competitività e redditività legati all'andamento economico dell'impresa. I suddetti benefici fiscali consistono nell'applicazione, salva rinuncia scritta del lavoratore, di un'imposta sostitutiva, con aliquota del 10%, in luogo dell'IRPEF e delle relative addizionali regionali e comunali. La proroga concerne i lavoratori che maturino, nel 2010, un reddito di lavoro dipendente non superiore a 40.000 euro.

8. Detrazione del 55%

La Legge di stabilità ha prorogato al 2011 la detrazione Irpef e Ires del 55% sui costi sostenuti per gli interventi sul risparmio energetico degli edifici. La detrazione dovrà essere ripartita però in 10 quote costanti e non più in cinque quote annuali costanti.

Questa circolare contiene indicazioni generali sugli argomenti trattati, che non sono da considerare esaustive o sufficienti, al fine di adottare decisioni e, in nessun caso, potrà essere considerata consulenza. Simonelli & Associati non risponde di eventuali danni derivanti da decisioni adottate o non adottate utilizzando la presente circolare.

© 2010 – Simonelli & Associati, tutti i diritti riservati

www.simonelliassociati.it