

A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI

CIRCOLARE N. 1/2011

Treviso, 11 gennaio 2011

OGGETTO: Principali novità in materia fiscale – Finanziaria 2011 e Decreto milleproroghe

La Legge 13.12.2010 n. 220 costituisce la Finanziaria 2011 o meglio la Legge di stabilità 2001, entrata in vigore l'1.1.2011. La legge di stabilità 2011 contiene un numero limitato di disposizioni, in quanto gli interventi più rilevanti erano stati inseriti nel DL 31.5.2010 n. 78 convertito nella L. 30.7.2010 n. 122 (c.d. "manovra correttiva").

La presente circolare intende fornire una analisi delle novità di maggior rilievo in materia fiscale contenute nella legge di stabilità 2011 e nel D.L. 29.12.2010 n. 225, c.d. "decreto mille proroghe".

LEASING IMMOBILIARE E IMPOSTE INDIRECTE

Vengono introdotte rilevanti novità in materia di locazione finanziaria (leasing) immobiliare, concernenti:

Contratto di locazione finanziaria

Dall'1.1.2011, il contratto di locazione finanziaria è soggetto a registrazione solo in caso d'uso.

Ciò significa che i contratti di leasing stipulati dall'1.1.2011 non dovranno essere obbligatoriamente registrati entro il termine di 30 giorni dalla stipula (come avveniva per i contratti stipulati fino al 31.12.2010) e, quindi, non sorgerà automaticamente l'obbligo di pagamento dell'imposta di registro.

Pertanto, l'obbligo di pagare l'imposta di registro per il contratto di leasing immobiliare (sia di immobili abitativi che strumentali) sussiste, dall'1.1.2011, solo se:

- il contratto viene volontariamente registrato (ad esempio, perché le parti vogliono attribuirgli "data certa" e, quindi, lo presentano all'Ufficio per la registrazione);
- si configura il "caso d'uso" (cioè il contratto di leasing viene depositato, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione delle suddette amministrazioni, enti od organi ovvero sia obbligatorio per legge o regolamento).

Contratto di acquisto dell'immobile da concedere in leasing

I contratti, stipulati dall'1.1.2011, con i quali la società di leasing acquista l'immobile (sia abitativo che strumentale) da concedere in leasing, sono soggetti alle imposte indirette in misura integrale.

STUDIO LONGO & CARRERA

Dottori Commercialisti

Revisori Contabili

Via Tomaso da Modena, 11 – 31100 TREVISO

Pertanto, nel caso di acquisto di un immobile strumentale da concedere in leasing, a partire dall'1.1.2011, saranno dovute, oltre alle normali imposte di registro e/o IVA (in relazione alle quali nulla è cambiato rispetto al regime applicabile fino al 31.12.2010):

- l'imposta ipotecaria del 3% (o del 2% nel solo caso in cui il cedente sia un soggetto non IVA);
- l'imposta catastale dell'1%.

La L. 220/2010 ha stabilito che l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria è obbligato in solido al pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale dovute dalla società di leasing che ha acquistato l'immobile da concedere in locazione, anche ove si tratti di un immobile da costruire o in corso di costruzione.

Pertanto, il pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale dovute all'atto dell'acquisto dell'immobile potrà essere richiesto, oltre che alle parti del contratto, anche all'utilizzatore, sebbene esso sia un soggetto terzo rispetto al contratto di acquisto immobiliare.

Riscatto del bene oggetto di leasing

Ove, al termine del contratto di leasing, l'utilizzatore del bene concesso in leasing decida di operare il riscatto del bene, divenendone quindi proprietario, dall'1.1.2011, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Pertanto, in caso di contratto di leasing, le imposte sul trasferimento del bene oggetto di leasing:

- sono corrisposte in misura integrale al momento dell'acquisto dell'immobile ad opera della società di leasing;
- sono dovute in misura fissa al momento del riscatto del bene oggetto di leasing da parte dell'utilizzatore.

Contratti in corso all'1.1.2011

Per tutti i contratti di locazione finanziaria immobiliare in corso di esecuzione alla data dell'1.1.2011, le parti sono tenute a versare **un'imposta sostitutiva** delle imposte ipotecaria e catastale **da corrispondersi in un'unica soluzione entro il 31.3.2011.**

Le modalità del versamento saranno stabilite con un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

La misura dell'imposta sostitutiva dovuta è definita applicando all'importo delle imposte ipotecaria e catastale, determinato sulla base della precedente disciplina, una riduzione del 4% per gli anni di durata residua del contratto.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Per regolarizzare eventuali violazioni mediante il ravvedimento operoso, il contribuente deve corrispondere una sanzione ridotta ad:

- **un decimo** (prima un dodicesimo) del minimo, pari al **3%**, in caso di omesso o tardivo pagamento di tributi, se la violazione viene regolarizzata **entro 30 giorni** dalla data della sua commissione;
- **un ottavo** (prima un decimo) del minimo, pari al **3,75%**, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene:

STUDIO LONGO & CARRERA

Dottori Commercialisti

Revisori Contabili

Via Tomaso da Modena, 11 – 31100 TREVISO

- **entro il termine di presentazione della dichiarazione** relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione;
- ovvero **entro un anno**, quando non è prevista dichiarazione periodica;
- **un decimo** (prima un dodicesimo) del minimo di quella prevista per l'omissione della dichiarazione, se questa viene presentata con un ritardo non superiore a 90 giorni.

Le nuove misure delle sanzioni ridotte si applicano alle violazioni commesse dall'1.2.2011.

Per le violazioni commesse fino al 31.1.2011, pertanto, rimangono applicabili le precedenti sanzioni ridotte, anche se il ravvedimento viene posto in essere dopo tale data.

Ad esempio, il ravvedimento operoso relativo al tardivo/omesso versamento degli acconti di novembre 2010 rimane soggetto alle "vecchie" riduzioni delle sanzioni, quindi ad un decimo del minimo (3%) e non ad un ottavo del minimo (3,75%).

Si segnala che è aumentata la misura delle sanzioni ridotte negli altri istituti deflativi del contenzioso, quali Accertamento con adesione, Conciliazione giudiziale ed altri.

Aumento degli interessi legali

Il ravvedimento operoso del tardivo/omesso versamento di tributi comporta anche la corresponsione degli interessi moratori, calcolati al tasso legale.

Al riguardo, si segnala che, **a decorrere dall'1.1.2011**, il tasso di **interesse legale** è stato aumentato all'**1,5%**, rispetto all'1% vigente fino al 31.12.2010.

PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF/IRES DEL 55%

È prorogata al 2011 la detrazione del 55% prevista per le spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici dall'art. 1, commi da 344 a 349, Finanziaria 2007.

Sono altresì confermate anche per il 2011 le disposizioni contenute negli artt. 1, comma 24, Finanziaria 2008 e 29, comma 6, DL n. 185/2008 in base alle quali:

- non è necessario disporre dell'attestato di certificazione/qualificazione energetica per gli interventi finalizzati alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, in caso di installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con uno dotato di caldaia a condensazione;
- in presenza di interventi che proseguono per più periodi d'imposta, il soggetto interessato è tenuto ad inviare l'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello approvato con il Provvedimento 6.5.2009.

Rimangono ferme le precedenti regole di applicazione dell'agevolazione, ad eccezione del numero delle rate in cui deve essere suddivisa la detrazione.

Rateizzazione della detrazione

STUDIO LONGO & CARRERA

Dottori Commercialisti

Revisori Contabili

Via Tomaso da Modena, 11 – 31100 TREVISO

Per le spese pagate nel 2011, ovvero imputabili al periodo d'imposta in corso al 31.12.2011 per i soggetti titolari di reddito d'impresa, infatti, la detrazione del 55% deve essere ripartita in **10 quote annuali** di pari importo (anziché in 5 come stabilito in precedenza).

IVA SULLE CESSIONI DI FABBRICATI ABITATIVI DA PARTE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE

È stato innalzato da quattro a cinque anni il termine, decorrente dall'ultimazione dei lavori, entro il quale le cessioni di fabbricati (o porzioni di fabbricato) a destinazione abitativa, poste in essere dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione, sono imponibili IVA.

La novità ha effetto dall'1.1.2011. Di conseguenza, il nuovo termine quinquennale si applica alle cessioni effettuate da tale data, anche se il vecchio termine di quattro anni è scaduto al 31.12.2010.

Resta, invece, immutata l'ulteriore ipotesi di imponibilità IVA prevista per i fabbricati abitativi, riguardante le cessioni effettuate, dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione, anche dopo il predetto termine di cinque anni, purché l'immobile, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di recupero, sia stato locato:

- per un periodo non inferiore a quattro anni;
- in attuazione di un programma di edilizia residenziale convenzionata.

L'innalzamento da quattro a cinque anni, previsto dalla L. 220/2010, non riguarda, quindi, il periodo minimo di locazione in regime convenzionato, tuttora pari a quattro anni.

Per i fabbricati strumentali, non è stato modificato il termine quadriennale entro il quale l'impresa di costruzione o di ristrutturazione deve effettuare la cessione per poter addebitare l'IVA in fattura.

INVIO TELEMATICO RETRIBUZIONI E RITENUTE

È previsto un ulteriore differimento da gennaio a **marzo 2011** del termine a decorrere dal quale, probabilmente in via sperimentale, i sostituti d'imposta dovranno utilizzare le nuove modalità di trasmissione mensile delle retribuzioni corrisposte e delle ritenute operate (c.d. "770 mensile").

PRIMA COMUNICAZIONE MODELLO EAS

Ai sensi dell'art. 30, DL n. 185/2008 e del successivo Provvedimento attuativo dell'Agenzia delle Entrate 2.9.2009, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali, gli enti associativi devono presentare telematicamente il modello EAS.

Per gli enti già costituiti al 29.11.2008 ovvero per quelli costituiti successivamente per i quali i 60 giorni dalla costituzione scadevano prima del termine previsto per la presentazione del modello, il termine del primo invio, originariamente fissato al 30.10.2009 è stato prorogato al 15.12.2009 dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 29.10.2009 ed infine al 31.12.2009 dal Comunicato stampa 16.12.2009.

STUDIO LONGO & CARRERA

Dottori Commercialisti

Revisori Contabili

Via Tomaso da Modena, 11 – 31100 TREVISO

Si rammenta che gli enti / associazioni che hanno già inviato il mod. EAS, entro il 31.3.2011 devono ripresentare il modello per comunicare le eventuali variazioni intervenute nel 2010.

COMUNICAZIONE TELEMATICA DELLE OPERAZIONI IVA DI IMPORTO PARI O SUPERIORE A 3.000,00 EURO

Con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 22.12.2010, è stata data attuazione all'obbligo di comunicazione telematica delle operazioni rilevanti ai fini IVA di importo pari o superiore a 3.000,00 euro, previsto dall'art. 21 del DL 78/2010 convertito nella L. 122/2010.

L'obbligo di comunicazione riguarda tutti i soggetti passivi IVA che effettuano operazioni rilevanti ai fini IVA.

Vanno comunicate le cessioni di beni e le prestazioni di servizi rese e ricevute, per le quali i corrispettivi dovuti, secondo le condizioni contrattuali, **sono d'importo pari o superiore a 3.000,00 euro, al netto dell'IVA.**

Per le operazioni rilevanti ai fini IVA senza obbligo di emissione della fattura, il predetto limite è elevato a 3.600,00 euro, al lordo dell'IVA; si tratta della maggior parte delle operazioni per le quali il cessionario/committente è il consumatore finale.

Sono escluse dall'obbligo di comunicazione:

- le importazioni;
- le esportazioni dirette, anche in triangolazione o con consegna dei beni in Italia al cliente non residente;
- le operazioni, attive e passive, effettuate nei confronti di operatori economici aventi sede, residenza o domicilio in Stati a fiscalità privilegiata;
- le operazioni oggetto di comunicazione obbligatoria all'Anagrafe tributaria (es. contratti di assicurazione, fornitura di energia elettrica, ecc.).

Fino al 30.4.2011, sono escluse dall'obbligo di comunicazione le operazioni, rilevanti ai fini IVA, per le quali non è obbligatoria l'emissione della fattura.

Applicazione graduale

Al fine di garantire la graduale introduzione dell'obbligo comunicativo e assicurare, allo stesso tempo, la disponibilità dei dati necessari a contrastare i fenomeni di evasione e di frode, per il periodo d'imposta 2010:

- le soglie di 3.000,00 e 3.600,00 euro sono elevate a 25.000,00 euro;
- la comunicazione è limitata alle sole operazioni soggette all'obbligo di fatturazione.

Per la comunicazione relativa al periodo d'imposta 2010, il termine per l'invio è stabilito al 31.10.2011.

La comunicazione telematica relativa ai periodi d'imposta 2011 e successivi deve invece essere inviata entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento.

In sintesi:

- per il periodo d'imposta 2010, le soglie di 3.000,00 e 3.600,00 euro sono elevate a 25.000,00 euro e la comunicazione è limitata alle operazioni soggette all'obbligo di fatturazione;

STUDIO LONGO & CARRERA

Dottori Commercialisti

Revisori Contabili

Via Tomaso da Modena, 11 – 31100 TREVISO

- dall'1.1.2011 al 30.4.2011, la comunicazione è limitata alle operazioni soggette all'obbligo di fatturazione di importo non inferiore a 3.000,00 euro, al netto dell'IVA;
- dall'1.5.2011, la comunicazione ha per oggetto le operazioni rilevanti ai fini IVA:
 - di importo non inferiore a 3.000,00 euro, al netto dell'IVA, se soggette all'obbligo di fatturazione;
 - di importo non inferiore a 3.600,00 euro, al lordo dell'IVA, se non soggette all'obbligo di fatturazione.

INALZATO AL 4% IL CONTRIBUTO PREVIDENZIALE INTEGRATIVO DI INGEGNERI E ARCHITETTI

In attuazione del piano di sostenibilità del sistema previdenziale di cui al citato comma 763, Finanziaria 2007, anche INARCASSA ha modificato il proprio Statuto, prevedendo, con il nuovo art. 23, comma 5, l'innalzamento dell'aliquota per la determinazione del contributo integrativo a carico di ingegneri ed architetti alla **nuova misura del 4%**.

Come espressamente previsto dalla Delibera relativa al citato adeguamento dello Statuto, così come approvato dal Decreto Interministeriale 5.3.2010, tale modifica ha effetto **a decorrere dall'1.1.2011**.

Conseguentemente, nei casi in cui il professionista addebita al cliente la quota di contributo integrativo da versare a INARCASSA, per le **fatture emesse**:

- **fino al 31.12.2010**, il contributo integrativo va calcolato applicando la percentuale del **2%**;
- **dall'1.1.2011**, il contributo integrativo va calcolato applicando la percentuale del **4%**;

a prescindere dalla data in cui la prestazione è stata effettuata e da quando avviene il pagamento della stessa.

Restando a Vostra disposizione per qualsiasi chiarimento, Vi porgiamo i nostri migliori saluti.

Lo Studio