

R O S S I & A S S O C I A T I
C o r p o r a t e A d v i s o r s

Main Office: Via S. Radegonda, 8 - Milano

www.rossiassociati.it

Tel +39 02.874271 Fax +39 02.72099377

NEWS SETTIMANALE

Gennaio 2011 – n.3

Tutte le informazioni sono tratte, previa critica rielaborazione, da normativa, riviste e stampe specializzate

*Per ulteriori informazioni contattare direttamente lo Studio
(Tel.02/874271 – Fax 02/72099377, e-mail: info@rossiassociati.com).*

LA LEGGE DI STABILITA'

Il giorno 21 dicembre 2010 è stata pubblicata sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 297 la Legge n.220 del 13 dicembre 2010, c.d. Legge di stabilità per il 2011. Si tratta, in buona sostanza, della vecchia Legge Finanziaria che, a seguito delle modifiche apportate alle norme per la gestione del bilancio pubblico, viene presentata in una nuova forma.

In conformità con lo spirito già manifestato negli scorsi anni, il provvedimento non è più ricco di disposizioni di natura tecnica, essendo per lo più destinato alla gestione dei fondi e degli accantonamenti, posto che le norme di interesse più diretto per le persone fisiche e le imprese sono contenute nelle manovre correttive dei conti pubblici, approvate prima del periodo estivo (per quest'anno, si veda il D.L. n.78/10).

Tuttavia, nonostante l'impostazione generale, nella Legge di Stabilità per il 2011 si rinvergono alcune disposizioni di interesse per le imprese ed i professionisti che, nel prosieguo, sono presentate suddivise per blocchi macrotematici.

La legge, composta da un unico articolo con 171 commi, entra in vigore il giorno 1 gennaio 2011, tranne poche eccezioni.

Iva e imposte indirette

Regime tributario dei contratti di *leasing* immobiliare (art.1, co.15 e 16)

Viene modificato il regime fiscale dei contratti di <i>leasing</i> immobiliare, per quanto attiene le imposte di registro, ipotecarie e catastali applicabili alla stipula del contratto, sui canoni periodici ed in occasione del riscatto del bene. La norma si applica dal 2011.		
Imposta di registro	Contratto	Il contratto di <i>leasing</i> può essere registrato solo in caso d'uso. Scompare, di conseguenza, l'obbligo di versamento dell'imposta di registro dell'1% sui canoni periodici. Non è chiaro cosa accada per i contratti di <i>leasing</i> immobiliare già in corso alla data del 31/12/10; probabilmente si continuerà a pagare l'imposta di registro dell'1%, anche se ciò sembra in contraddizione con lo spirito della norma
	Acquisto	L'imposta di registro continua ad applicarsi in misura fissa, pari ad €168
	Riscatto	L'imposta di registro si applica nella misura fissa di €168
Imposte ipotecarie e catastali	Acquisto	Per i contratti di <i>leasing</i> immobiliare su fabbricati strumentali, le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura del 4% complessivo all'atto dell'acquisto del bene da parte della società di <i>leasing</i> . Sino al 31/12/10, invece, si pagavano le imposte ridotte alla metà (2%)
	Riscatto	Le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di €168 ciascuna. Sino al 31/12/10, invece, si pagavano le imposte proporzionali ridotte alla metà (2%), scomputando quanto pagato a titolo di imposta di registro sui canoni periodici.
Imposta sostitutiva delle ipotecarie e catastali	Contratti interessati	Contratti di <i>leasing</i> immobiliare in corso di esecuzione alla data dell'1/01/11.
	Termine di pagamento	L'imposta straordinaria deve essere pagata entro il 31/03/11. Un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate stabilirà le

		modalità attuative.
	Misura	<p>L'imposta si determina con il seguente meccanismo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ si calcolano le imposte ipotecarie e catastali al 2% sul valore di acquisto del bene da parte della società di <i>leasing</i>; ▶ si scomputa l'imposta di registro pagata sui canoni periodici sino al 31/12/10; ▶ si detrae da detto importo uno sconto finanziario pari al 4% per ogni anno di durata residua del contratto a partire dall'1/01/11.
Solidarietà passiva		Si prevede un meccanismo di solidarietà passiva, ai fini dell'imposta di registro e delle ipocatastali tra la società concedente ed il conduttore: se un soggetto non dovesse pagare, risponde anche l'altro nei confronti del Fisco.
Agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina (art. 1, co. 41)		
Agevolazioni a regime		<p>La norma rende permanenti le agevolazioni stabilite con l'art. 2, co.4-<i>bis</i> del D.L. n.194/09 in favore della piccola proprietà contadina.</p> <p>Si tratta delle seguenti norme di favore:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ imposta di registro: applicata in misura fissa; ▶ imposta ipotecaria: applicata in misura fissa; ▶ imposta catastale: applicata in misura dell'1%; ▶ onorari notarili: ridotti al 50%
Regime Iva per la cessione di immobili (art. 1, co. 86)		
Natura delle modifiche		Si incrementa il periodo temporale entro il quale il costruttore o il soggetto che ha effettuato interventi di recupero su fabbricati abitativi è obbligato a vendere con Iva anziché in esenzione.
Immobili interessati		La modifica interessa gli immobili abitativi realizzati dal costruttore (soggetto in possesso delle autorizzazioni amministrative), oppure dal soggetto che ha realizzato sui beni interventi di recupero.
Periodo temporale		La cessione del fabbricato abitativo sconta Iva se lo stesso è ceduto entro il termine di 5 anni (e non più 4, come in precedenza) dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero.
Effetti		<p>La modifica determina effetti benefici in quanto, imponendo l'effettuazione di operazioni con Iva e non esenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ riduce la possibilità di creazione di un pro rata di detrazione, che limita il recupero dell'Iva sugli acquisti dell'anno; ▶ riduce la possibilità di applicazione della rettifica della detrazione, sia di tipo specifico sul singolo bene venduto, sia di tipo generale, per effetto di una variazione del pro rata di oltre 10 punti percentuali.

Accertamento

Controlli formali indirizzati verso attività pericolose (art.1, co.17)

Si prevede che, nell'effettuazione dei controlli formali di cui all'art. 36-ter del DPR n.600/73, si debba anche tenere conto di specifiche analisi del rischio di evasione.

Accertamenti parziali, ampliato l'ambito applicativo (art.1, co.17)

L'accertamento parziale consente all'amministrazione di effettuare controlli sui contribuenti per l'effetto della sola conoscenza, anche in forma indiretta, di dati ed informazioni ritenute utili, con la possibilità di reiterare i controlli sul medesimo periodo di imposta per altre e diverse motivazioni. La legge di stabilità, al riguardo, consente tale tipo di accertamento, oltre che nelle ipotesi di accessi, ispezioni e verifiche (casistiche già previste in precedenza), anche per inviti a comparire, esibire o trasmettere atti e documenti e questionari.

Riduzione della convenienza alle definizioni premiali (art.1, co. da 18 a 22)

Con un provvedimento che si pone in controtendenza rispetto alla attuale efficacia, il Legislatore ha ridotto l'*appeal* delle varie forme di definizione, modificando l'ammontare delle sanzioni dovute in caso di accordo preventivo con il Fisco. A seguire, si riepilogano in forma schematica le misure vecchie e nuove delle varie casistiche.

Istituto	Parametro riferimento	Vecchia misura	Nuova misura
Accertamento con adesione	In caso di adesione, le sanzioni minime previste dalla legge sono ridotte ad	1/4 in relazione agli atti definibili emessi dall'Agenzia sino al 31/01/11	1/3 in relazione agli atti definibili emessi dall'Agenzia a partire dall'1/02/11
Definizioni degli inviti	In caso di adesione integrale le sanzioni sono ridotte	1/8 In relazione agli inviti emessi sino al 31/01/11	1/6 In relazione agli inviti emessi sino dall'1/02/11
Definizioni dei PVC	In caso di adesione integrale le sanzioni sono ridotte	1/8 In relazione ai PVC notificati sino al 31/01/11	1/6 In relazione ai PVC notificati dall'1/02/11
Acquiescenza	In caso di acquiescenza, le sanzioni edittali minime per le violazioni più gravi sono ridotte ad	1/4 in relazione agli atti definibili emessi dall'Agenzia sino al 31/01/11	1/3 in relazione agli atti definibili emessi dall'Agenzia a partire dall'1/02/11
Conciliazione giudiziale	In caso di conciliazione, le sanzioni edittali minime per le violazioni più gravi sono ridotte ad	1/3	40%
Ravvedimento operoso	Tardivi versamenti regolarizzati nei 30 giorni	1/12 Per le violazioni commesse sino al 31/01/11	1/10 Per le violazioni commesse dall'1/02/11
	Violazioni di qualsiasi natura regolarizzate entro il termine per la presentazione della dichiarazione	1/10 Per le violazioni commesse sino al 31/01/11	1/8 Per le violazioni commesse dall'1/02/11
	Tardiva presentazione della dichiarazione con un ritardo massimo di 90 giorni	1/12 Per le violazioni commesse sino al 31/01/11	1/10 Per le violazioni commesse dall'1/02/11
	Si ricorda che, dall'1/01/11, il tasso legale di interesse è cresciuto dall'1 al 1,5%		

Crediti d'impos

Crediti di imposta per ricerca e sviluppo (art. 1, co.25)

Si attribuisce un credito d'imposta, nel limite di spesa di 100 milioni di euro per l'anno 2011, in favore delle imprese che affidano attività di ricerca e sviluppo a università o enti pubblici di ricerca.

Il credito spetta in relazione agli investimenti realizzati a decorrere dal 1° gennaio 2011 e fino al 31 dicembre 2011, nella misura percentuale che sarà stabilita con apposito decreto interministeriale. Il credito va indicato nel modello UNICO e:

- ▶ non concorre alla formazione del reddito né della base imponibile Irap;
- ▶ non rileva ai fini della determinazione della percentuale di deducibilità degli interessi passivi di cui all'art.61 del Tuir, né ai fini del rispetto dei criteri di inerenza delle spese, di cui all'art. 109, co.5, del Tuir.

Il credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione su F24.

Eliminazione del credito di imposta per le aggregazioni professionali (articolo 1, comma 42)

Viene limitato temporalmente il credito d'imposta per la crescita dimensionale delle aggregazioni professionali alle operazioni effettuate nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2008 e il 31 dicembre 2009, in luogo dell'originario termine finale del 31 dicembre 2010. Il credito, peraltro, era rimasto inattuato per mancanza della autorizzazione comunitaria.

Persone fisiche

Sgravi fiscali e contributivi sui premi di produttività (art. 1, co.47)

Prorogati per il 2011:

- ▶ il regime fiscale agevolato dei premi di produttività, con applicazione di una imposta sostitutiva del 10%, in luogo dell'Irpef e delle addizionali; è necessario avere posseduto, nell'anno precedente (2010), un reddito da lavoro dipendente non superiore ad €40.000, fermo restando il tetto massimo dell'agevolazione conteggiato su una base massima di €6.000;
- ▶ il regime di sgravi contributivi sui medesimi premi, nei limiti del 5% della retribuzione contrattuale percepita.

Tali benefici 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.

Proroga al 2011 delle detrazioni 55% (art.1, co.48)

Prorogato dal 31/12/10 al 31/12/11 il termine entro il quale possono essere sostenute le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio per godere delle agevolazioni introdotte dalla L. n.296/06. L'agevolazione, che rimane ferma nella misura del 55%, deve tuttavia essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, in luogo delle cinque attuali.

Finanziamento del Servizio sanitario nazionale e sospensione del ticket per le prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale (art. 1, co. 49)

Mediante un incremento del livello di finanziamento del Servizio sanitario nazionale a cui concorre ordinariamente lo Stato, si assicura, per i primi 3 mesi del 2011, la copertura finanziaria alle regioni per la sospensione della quota di partecipazione (*ticket*) al costo per le prestazioni di assistenza specialistica ambulatoriale (*ticket* relativo agli assistiti non esentati).

Proroga detrazione fiscale per carichi di famiglia per non residenti (art. 1, co.54)

Prorogata, all'anno 2011, la detrazione fiscale per carichi di famiglia in favore dei soggetti non residenti, introdotta dall'art.1, co. 1324, della L. n.296/06 per l'anno 2007 e successivamente prorogata ogni anno.

ANCHE PER IL 2011 SI POTRÀ BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE PER LE SPESE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La Legge di stabilità per il 2011 è intervenuta in tema di incentivo alla riqualificazione energetica prevedendo, al co.48 dell'art.1, che la detrazione del 55% relativa ad alcune spese di ristrutturazione spetti anche per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2011.

La detrazione, relativamente agli oneri sostenuti nel corso del 2011, sarà però ripartita in dieci quote annuali di pari importo, anziché in cinque rate come era previsto per gli interventi effettuati nel corso del 2009 e 2010 (per le spese sostenute nel 2008 era possibile scegliere da 3 a 10 rate annuali, mentre per quelle sostenute nel 2007 la detrazione era ammessa in 3 quote annue).

Riepiloghiamo di seguito gli elementi essenziali dell'agevolazione, prima con riferimento agli aspetti soggettivi ed oggettivi e poi con riferimento agli obblighi previsti dalla norma per usufruire del beneficio.

I soggetti che possono usufruire dell'agevolazione in oggetto sono:

- le persone fisiche, enti e soggetti ricompresi nell'art.5 del Tuir che non sono titolari di reddito d'impresa;
- i soggetti titolari di reddito d'impresa.

Per poter usufruire della detrazione d'imposta, i soggetti debbono aver sostenuto le spese in oggetto. Sono ammessi all'agevolazione tutte le categorie catastali di immobili, non considerando come tali quelli:

- oggetto di costruzione;
- oggetto di ampliamento.

Rientrano nell'agevolazione gli immobili oggetto di demolizione e fedele ricostruzione.

Il beneficio riguarda quattro tipologie di intervento:

TIPOLOGIA INTERVENTO	Importo max detraibile	Importo max di spesa
Riduzione del fabbisogno energetico	100.000,00	181.818,18
Miglioramento isolamento termico	60.000,00	109.090,90
Installazione pannelli solari	60.000,00	109.090,90
Sostituzione impianti di riscaldamento	30.000,00	54.545,45

Quanto agli aspetti burocratici la procedura per il 55% non richiede una comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate (come accade invece per la detrazione del 36%); tuttavia, per gli interventi diretti al risparmio energetico, i cui lavori proseguono in più periodi di imposta, deve essere presentato, per ciascun periodo di imposta interessato dagli interventi, una comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Alla fine dei lavori, ed entro 90 giorni, è necessario inviare all'ENEA apposita comunicazione. Infine ricordiamo che, affinché si possa usufruire della detrazione in oggetto, necessita che la fattura relativa ai lavori eseguiti evidenzi separatamente il costo della manodopera.

In merito alle modalità di pagamento si deve differenziare tra i soggetti Ires che non hanno alcun vincolo e le persone fisiche che al contrario devono procedere al pagamento delle competenze esclusivamente tramite bonifico bancario in cui siano espressamente indicati:

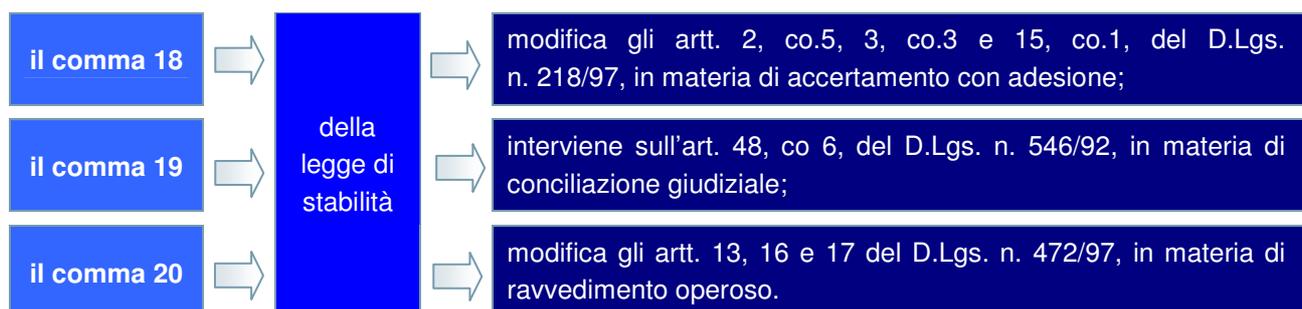
- causale del versamento;
- codice fiscale di colui che usufruirà della detrazione d'imposta;
- partita Iva o codice fiscale del beneficiario.

IL NUOVO SISTEMA SANZIONATORIO PER FARE PACE CON IL FISCO

Il D.L. "anticrisi" del 2008 aveva abbattuto le aliquote sanzionatorie del ravvedimento operoso. La legge di stabilità per il 2011 interviene nuovamente su tali aliquote prevedendo tuttavia, con decorrenza dal 1° febbraio 2011, l'aumento della misura delle sanzioni ridotte in caso di utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso.

Risultano inoltre aumentate anche le sanzioni contenute negli atti da emettersi dal 1° febbraio 2011, in caso di accertamento con adesione, acquiescenza, definizione agevolata delle sanzioni, conciliazione giudiziale, adesione agli inviti al contraddittorio ed ai pvc.

In particolare:



In tutte e tre le casistiche viene modificato l'ammontare delle sanzioni pecuniarie applicabili, riducendo di conseguenza i benefici derivanti dal ricorso agli istituti dell'accertamento con adesione, della conciliazione giudiziale, ovvero del ravvedimento operoso.

Accertamento con adesione

In particolare, con riferimento all'istituto dell'accertamento con adesione, la Legge di stabilità 2011 prevede l'applicazione delle sanzioni nella misura di un terzo del minimo previsto per legge. Nel caso in cui il contribuente, entro il termine di 60 giorni per la proposizione del ricorso, paghi all'Amministrazione Finanziaria, il dovuto senza quindi impugnare l'avviso di accertamento ovvero rinunci a presentare istanza di accertamento con adesione, la riduzione delle sanzioni prevista originariamente nella misura di un quarto dei minimi edittali verrà erogata nella misura di un terzo. Tali nuove sanzioni trovano applicazione con riguardo agli atti definibili emessi dall'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 1° febbraio 2011.

Conciliazione giudiziale

Quanto alla conciliazione giudiziale, la Legge di stabilità 2011 ha previsto un aumento delle sanzioni con riferimento ai ricorsi presentati (intesa come notifica) dal 1° febbraio 2011.

In particolare le sanzioni amministrative si applicano nella misura del 40% delle somme irrogabili in rapporto all'ammontare del tributo risultante dalla conciliazione medesima, in ogni caso la misura delle sanzioni non può essere inferiore al 40% dei minimi edittali previsti per le violazioni più gravi relative a ciascun tributo.

Ravvedimento operoso

Ed in ultimo, anche in relazione all'istituto del ravvedimento operoso la Legge di stabilità 2011 ha aumentato le sanzioni pecuniarie previste:

se la regolarizzazione dell'omesso o parziale pagamento di imposta viene eseguita entro 30 giorni dalla violazione	→	la sanzione viene ridotta ad un decimo del minimo (ritorna, quindi, la vecchia misura del 3% in sostituzione del 2,5% attuale);
se la regolarizzazione è compiuta entro il termine più lungo di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui la violazione è stata commessa	→	la sanzione è aumentata ad un ottavo del minimo (si passa, quindi, alla misura del 3,75% in sostituzione del 3% attuale);
se trattasi di presentazione di una dichiarazione entro 90 giorni dal termine di scadenza	→	la sanzione sarà pari ad un decimo del minimo (pari, quindi, al 10%).

Sconteranno le nuove sanzioni le violazioni commesse a decorrere dal 1° febbraio 2011.

Va infine ricordato che con apposito decreto il Ministero dell'Economia ha modificato, ad un anno di distanza dalla riduzione all'1%, il tasso di interesse legale che è divenuto pari all'1,5% con un aumento di 0,5 punti percentuali. Nelle scelte di opportunità al ricorso a forme deflattive tale aumento, decorrente dal 1° gennaio 2011, va tenuto in debito conto.

La recente Legge di Stabilità (ai commi 15 e 16 dell'articolo 1) ha introdotto - con effetti dal 1° gennaio 2011 - rilevanti novità per i contratti di locazione finanziaria (*leasing*) applicati al settore immobiliare.

Al comma 15 vengono modificate, in particolare, alcune disposizioni contenute nel DPR n.131/86 (Testo Unico ai fini dell'Imposta di Registro), nel D.Lgs. n.347/90 (Testo Unico in materia di imposte ipotecarie e catastali) e nel D.L. n.223/06 (manovra Prodi).

Al comma 16 viene introdotta una disciplina transitoria che prevede il pagamento, entro la fine del prossimo mese di marzo, di un'imposta sostitutiva alla quale dovranno essere assoggettati tutti i contratti locazione finanziaria immobiliare in corso alla data del 1° gennaio 2011.

Vediamo, di seguito, di sintetizzare la portata delle rilevanti novità in materia.

Responsabilità solidale "allargata" all'utilizzatore

Per effetto delle modifiche apportate all'art.57 del DPR n.131/86 e all'art.11 del D.Lgs. n.347/90, l'utilizzatore diventa responsabile in solido con la società di *leasing* per il pagamento all'erario sia dell'imposta di registro che delle imposte ipotecarie e catastali.

Si amplia dunque la responsabilità dell'utilizzatore dell'immobile, prima confinata al rapporto privatistico instaurato con la società di *leasing*, unica responsabile nei confronti dell'erario.

Va segnalato che la norma prevista in tema di registro ricomprende nella responsabilità solidale anche l'ipotesi del c.d. *leasing* appalto o *leasing* in costruendo.

Imposte ipotecarie e catastali: *leasing* equiparato all'acquisto

A partire dai contratti di locazione finanziaria sottoscritti dal 1° gennaio 2011 viene meno l'articolato sistema di assolvimento delle altre imposte indirette (registro, ipotecarie e catastali) che ha caratterizzato l'acquisizione dei fabbricati strumentali tramite *leasing*.

Il sistema in via di estinzione è così delineato:

- ➔ pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura complessiva del 2% all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* (1,5% di ipotecaria + 0,5% di catastale);
- ➔ pagamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% per tutta la durata della locazione finanziaria da parte dell'utilizzatore;
- ➔ pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura complessiva del 2% all'atto del riscatto da parte dell'utilizzatore (1,5% + 0,5%), con scomputo della somma pagata a titolo di imposta di registro nel corso della locazione finanziaria.

Per effetto delle modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità si realizza una sostanziale equiparazione con la disciplina applicabile agli acquisti in proprietà di fabbricati strumentali:

anche nelle locazioni finanziarie immobiliari l'acquisto da parte della società di *leasing* sconterà le imposte ipotecarie e catastali (poi ribaltate sull'utilizzatore) nella misura complessiva del 4% (3% di ipotecaria + 1% di catastale) più l'imposta di registro in misura fissa, mentre il registro per la durata della locazione sarà dovuto (sempre nella misura dell'1%) ma solo in caso d'uso.

Rimane inalterata la vecchia disciplina (riduzione delle ipocatastali alla metà) solo per le cessioni di cui sono parte fondi immobiliari chiusi, mentre per le cessione eseguite da banche e società finanziarie è previsto l'assolvimento delle imposte di registro, ipotecaria e catastali in misura fissa di € 168 cadauna. Trattamento analogo (cioè tre imposte fisse) spetta anche per le cessioni successive alla risoluzione del *leasing* per inadempimento del locatario.

Disciplina transitoria: imposta sostitutiva per i contratti in corso al 1° gennaio 2011

Con una previsione specifica (motivata da evidenti ragioni di cassa), il Legislatore ha voluto “adeguare” alle nuove regole anche i contratti di *leasing* in corso alla data del 1° gennaio 2011. Su tali contratti, infatti, sarà dovuta **entro il prossimo 31 marzo 2011** (con modalità da stabilirsi con un provvedimento direttoriale di prossima emanazione) un’imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali così determinata:

2% di ipocatastale al netto di quanto versato a titolo d’imposta di registro sulla locazione in essere al 31/12/10;

su tale somma verrà poi applicata una riduzione percentuale del 4%

moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto.

Maggiore, quindi, sarà la durata residua del contratto di locazione finanziaria, minore sarà l’importo da versare a titolo di imposta sostitutiva.

Esempio

Leasing con scadenza al 31/12/2022.

Costo del concedente: €400.000.

Imposta di registro pagata fino al 31/12/10: €1.000.

Imposta sul riscatto $400.000 \times 2\% = 8.000 - 1.000 = 7.000$.

Riduzione per anni residui: $4\% \times 12 \text{ anni} = 48\%$.

Imposta sostitutiva da versare: $7.000 - (7.000 \times 48\%) = 7.000 - 3.360 = \mathbf{3.640}$.

Resta in ogni caso da chiarire se l’utilizzatore sarà comunque tenuto a versare l’1% a titolo di imposta di registro per i residui anni della locazione finanziaria successivi al 1° gennaio 2011, e, in questo caso, se ed in che modo ne sarà consentito il recupero (la risposta probabilmente arriverà dal provvedimento direttoriale di prossima emanazione).

NOVITÀ IVA PER I COSTRUTTORI CHE CEDONO IMMOBILI DI CIVILE ABITAZIONE

La recente Legge di Stabilità (al comma 86 dell'articolo 1) ha introdotto - con effetti dal 1° gennaio 2011 – un'importante modifica al numero 8-*bis* dell'art.10 del DPR n.633/72.

Tale disposizione, che disciplina la cessione di immobili di civile abitazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, prevede una regola generale di esenzione con una specifica eccezione che riguarda coloro che hanno costruito o eseguito interventi di recupero sugli immobili stessi.

In particolare, i predetti soggetti (costruttori e chi esegue interventi di recupero) possono cedere gli immobili di civile abitazione con applicazione dell'Iva (evitando i problemi derivanti dall'applicazione del pro rata e della rettifica della detrazione) se la cessione avviene entro un determinato lasso di tempo a partire dalla data di "ultimazione" dei lavori di costruzione o ristrutturazione.

La modifica introdotta dalla Legge di Stabilità agisce proprio su questo lasso temporale: dal 1° gennaio 2011 **si passa da quattro a cinque anni**, allungando il periodo entro il quale la cessione può avvenire con applicazione dell'Iva.

Per poter applicare correttamente la disposizione in commento, si ricordano alcune nozioni fondamentali così come definite dall'Agenzia delle Entrate.

Definizione di impresa costruttrice o impresa di ristrutturazione (C.M. n.27/E/06)

La distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, e che, quindi, rientrano nella categoria degli immobili abitativi i fabbricati classificati o classificabili nella categoria "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10".

Definizione di impresa costruttrice o impresa di ristrutturazione

Per impresa costruttrice deve ritenersi quella che anche occasionalmente realizza la costruzione di immobili per la successiva vendita, a nulla influendo che la materiale esecuzione dei lavori sia eventualmente da essa affidata, in tutto o in parte, ad altre imprese.

C.M. n.182/96

Possano considerarsi "imprese costruttrici degli stessi", oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per la esecuzione dei lavori.

Il regime di imponibilità si rende applicabile anche se le imprese che eseguono interventi di recupero edilizio affidano i lavori a terzi mediante contratto di appalto.

C.M. n.27/E/06

Concetto di ultimazione (C.M. n.12/E/07)

Ai fini della decorrenza del quinquennio, l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato).

Interventi di ristrutturazione (C.M. n.12/E/07)

Con riferimento ai fabbricati in corso di ristrutturazione si precisa che la relativa cessione si deve ritenere imponibile ad IVA a condizione che i lavori edili siano stati effettivamente realizzati anche se in misura parziale. Non è sufficiente, pertanto, la semplice richiesta delle autorizzazioni amministrative alla esecuzione dell'intervento perché il fabbricato possa considerarsi in fase di ristrutturazione. Se è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o è stata presentata la denuncia di inizio attività ma non è stato dato inizio al cantiere, il fabbricato interessato non può essere considerato, ai fini fiscali, come un immobile in corso di ristrutturazione.

Il punto 8-bis del citato art.10, inoltre, prevede una particolare ipotesi di applicazione del regime di imponibilità che consente di andare anche oltre il nuovo limite quinquennale: è il caso in cui il costruttore o chi esegue gli interventi di recupero cedono l'immobile di civile abitazione anche oltre il termine del quinquennio ma alla condizione che "entro tale termine (i 5 anni) i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata". In tale caso, il quinquennio entro il quale è possibile cedere in Iva decorre dalla conclusione della locazione convenzionata.