

FEDERALISMO FISCALE 2011

In data 4.8.2010 il Consiglio dei Ministri ha approvato uno schema di DLgs. attuativo della riforma del federalismo fiscale prevista dalla L. n° 42 del 5.5.2009.

Il decreto si compone di otto articoli e dispone che la riforma venga attuata in due fasi:

- la prima fase: dall'1.1.2011 al 31.12.2013, in cui è prevista:
 - la devoluzione ai Comuni del gettito fiscale degli immobili ubicati nel loro territorio;
 - l'introduzione di una "cedolare secca" sugli affitti quale facoltà di determinazione del reddito fondiario in alternativa al regime ordinario;
- la seconda fase: dall'anno 2014 è prevista l'introduzione, a regime, nell'ordinamento fiscale di due nuove forme di tributi propri:
 - l'imposta municipale propria;
 - l'imposta municipale secondaria facoltativa.

L'entrata in vigore del DLgs. è prevista per l'1.1.2011.

Si esaminano brevemente le disposizioni che potranno entrare in vigore dal 2011, precisando che la norma deve ancora essere approvata in via definitiva.

Devoluzione ai comuni della fiscalità immobiliare.

L'art. 1 co. 1 del DLgs. prevede che ai Comuni è devoluto, relativamente agli immobili ubicati nel loro territorio, il gettito derivante:

- dall'imposta di registro e di bollo sugli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere;
- dalle imposte ipotecaria e catastale (sono esclusi gli atti soggetti a IVA);
- dall'IRPEF, in relazione ai redditi fondiari (escluso il reddito agrario);
- dall'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione relativi agli immobili;
- dai tributi speciali catastali;
- dalle tasse ipotecarie;
- dalla cedolare secca sugli affitti.

Un decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro dell'Economia e finanze e previo accordo sancito in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, stabilirà le quote del gettito dei tributi sopraelencati che, anno per anno, sono devolute al Comune ove sono ubicati gli immobili oggetto di imposizione; allo Stato è attribuita una compartecipazione sul gettito dei tributi sopraelencati, che in sede di prima applicazione sarà stabilita entro il 30.11.2010.

Partecipazione dei Comuni all'attività di accertamento.

Al fine di rafforzare la capacità di gestione delle entrate comunali e di contrastare l'evasione fiscale (incentivando la partecipazione dei Comuni all'attività di accertamento tributario), si prevede altresì che:

- all'ente interessato è assicurato il maggior gettito derivante dall'accatastamento degli immobili fino ad ora non dichiarati in Catasto;
- è aumentata al 50% (attualmente è fissata al 33%) la quota, di cui all'art. 1 co. 1 del DL 203/2005 (conv. L. 248/2005)[82], riconosciuta ai Comuni a titolo di incentivo che, in seguito al loro intervento nell'attività di accertamento, contribuiscono ad incrementare le somme riscosse a titolo definitivo relative a tributi statali e le sanzioni civili applicate sui maggiori contributi riscossi a titolo definitivo;
- ai Comuni è consentito, limitatamente ai soggetti ed ai beni immobili ubicati nel proprio territorio, l'accesso ai dati contenuti nell'anagrafe tributaria relativi a contratti di locazione e ogni altra informazione riguardanti il possesso o la detenzione degli immobili.

Cedolare secca sugli affitti.

L'art. 2 del DLgs. prevede che, a decorrere dall'anno 2011, il proprietario di unità immobiliari ad uso abitativo locata può optare per il nuovo regime di determinazione del reddito, cosiddetto "cedolare secca sugli affitti", in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca consiste in un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di bollo sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce inoltre l'imposta di registro sul contratto di locazione (dall'anno 2011, per i soli contratti a canone concordato, e dall'anno 2014 per tutti gli altri contratti).

Il nuovo regime si applica ai contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili ad uso abitativo e le pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

La base imponibile è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, cui si applica una aliquota fissa del 20%.

La cedolare secca non si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio dell'attività d'impresa, di arti e professioni e da enti non commerciali.

Il versamento della cedolare secca deve avvenire entro il termine previsto per il versamento del saldo IRPEF, secondo le modalità stabilite da un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate; per l'anno 2011 vi sarà inoltre l'obbligo di versamento in acconto della cedolare secca nella misura dell'85%.

Sono raddoppiate le sanzioni amministrative attualmente previste se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato ovvero è indicato in misura inferiore all'effettivo.

In materia di contratto di locazione, la registrazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione; l'omessa registrazione è punita con la sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

Per i contratti di locazione di immobili abitativi che, al ricorrere delle condizioni, non sono registrati entro i termini previsti dalla legge, è stabilito che:

- la loro durata è stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione (volontaria o d'ufficio);
- al rinnovo si applica la disciplina dei c.d. "4 anni più 4";
- a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è pari al triplo della rendita catastale e dal secondo anno è incrementato del 75% dell'aumento dell'indice ISTAT. Al fine di tutelare il locatario, tuttavia, se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito tra le parti.

Inoltre, la nullità dei contratti di locazione è estesa ai casi in cui:

- il canone indicato nel contratto di locazione registrato sia inferiore a quello effettivo;
- sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

La disciplina restrittiva sopra esposta non si applica se il contratto di locazione viene registrato entro il 31.12.2010.

LA MANOVRA CORRETTIVA 2010: L. 122 DI CONVERSIONE DEL D.L.78/10

Di seguito alcune precisazioni ed approfondimenti relativi alle misure introdotte con il D.L. 78/10, convertito dalla Legge n° 122 del 30 Luglio 2010.

Ritenute del 10 % sulle deduzioni e detrazioni di imposta.

Con la Circolare n° 40/E del 28.7.2010 l'Agenzia delle Entrate ha definito le modalità di applicazione della ritenuta del 10% sui bonifici relativi a pagamenti di spese che godono della detrazione del 36% (recupero edilizio) o del 55% (risparmio energetico).

Premesso che l'adempimento è a carico di banche e di Poste Italiane Spa che fungono a tutti gli effetti da sostituti d'imposta, in alcuni casi per le somme oggetto di bonifico è già prevista la effettuazione di una ritenuta da parte del soggetto ordinante (il committente delle opere); così ad esempio per i condomini relativamente ai corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi, ovvero per le imprese in genere per i compensi corrisposti ai professionisti.

In dette ipotesi, al fine di evitare che le imprese e i professionisti che effettuano prestazioni di servizi o cessioni di beni per interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica subiscano sullo stesso corrispettivo più volte il prelievo alla fonte, dovrà essere applicata la sola ritenuta del 10% prevista dal D.L. 78/10. I sostituti d'imposta che, per avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per tali interventi, seguono i pagamenti mediante bonifici bancari o postali, pertanto, non opereranno su tali somme le ritenute ordinariamente previste dal DPR 600 del 1973.

Nel caso in cui i destinatari del bonifico usufruiscano di regimi fiscali per i quali è prevista la tassazione del reddito mediante imposta sostitutiva dell'IRPEF (per esempio, regime dei minimi), la ritenuta del 10% operata dalla banca o da Poste Spa sulle somme loro accreditate potrà essere scomputata dalla medesima imposta sostitutiva.

Regolarizzazione catastale degli immobili.

L'art. 19 del D.L. 78/2010 ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento del Catasto.

A decorrere dall'1.1.2011 sarà, infatti, avviata l'Anagrafe Immobiliare Integrata, nella quale confluiranno i dati degli inventari catastali e quelli delle Conservatorie dei Pubblici Registri Immobiliari.

Viene stabilito, altresì, che l'attività di monitoraggio svolta dall'Agenzia del Territorio, al fine di individuare gli immobili non censiti in catasto, dovrà essere ultimata entro il 30.9.2010.

È fissato al 31.12.2010 il termine entro il quale i soggetti titolari di immobili non censiti in Catasto ed individuati come tali dall'Agenzia del Territorio possono provvedere ad effettuare la denuncia, tramite la procedura DOCS.

Il medesimo termine vale anche per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative ad immobili oggetto di modifiche mai dichiarate, nella consistenza ovvero nella destinazione.

Se la scadenza del 31.12.2010 non verrà rispettata l'ufficio dell'Agenzia del Territorio provvederà direttamente ad iscrivere l'immobile in Catasto, e i relativi oneri saranno a carico del possessore. In tal caso, nelle more dell'accatastamento d'ufficio, verrà iscritta in Catasto (transitoriamente) una rendita presunta, al fine di consentire l'assolvimento delle imposte liquidate su base catastale, con oneri a carico dell'interessato.

In materia di accertamento catastale, infine, gli uffici dell'Agenzia del Territorio si avvarranno dei poteri istruttori di cui all'art. 51 del DPR 633/72, nonché dei poteri in materia di accessi, ispezioni, verifiche, previsti dal successivo art. 52.

Obbligo di indicazione dei dati catastali degli immobili nei contratti di compravendita, di mutuo e di locazione.

Con la circolare 9.7.2010 n° 2, l'Agenzia del Territorio fornisce importanti chiarimenti sui nuovi obblighi di indicazione dei dati catastali negli atti immobiliari.

Si ricorda che l'art. 19 co. 14 del DL 78/2010 impone, a pena di nullità, di inserire negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di fabbricati già esistenti: l'identificazione catastale (sezione, foglio, particella ed eventuale subalterno), il riferimento alle planimetrie; nonché l'obbligo per il venditore di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto.

L'Agenzia del Territorio precisa che i nuovi obblighi posti dalla "manovra correttiva" non incidono direttamente sull'attuazione della pubblicità immobiliare; quindi, l'atto immobiliare nullo per carenza dei dati catastali potrebbe in ogni caso essere trascritto.

L'Agenzia chiarisce anche che i nuovi obblighi non si applicano agli atti concernenti:

- le particelle censite al catasto terreni;
- i fabbricati rurali censiti al catasto terreni che non abbiano subito variazioni e conservino i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità fiscale;
- le "unità collabenti" (non più abitabili o servibili all'uso cui erano destinate);

- i fabbricati iscritti in catasto come “in corso di costruzione” o “in corso di definizione”;
- i lastrici solari e le aree urbane iscritte al catasto con l'indicazione della sola superficie.

In merito ai riferimenti alle planimetrie, questo risulta obbligatorio anche nel caso in cui queste ultime non siano (legittimamente) presenti in catasto, in quanto l'art. 58 del DPR 1142/49 esonerava i proprietari dalla loro presentazione. Invece, deve presentare una nuova planimetria conforme (con applicazione delle relative sanzioni) chi abbia presentato una planimetria ritenuta “non accettabile” dall'Ufficio. Ed ancora, se la planimetria non è reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte, quest'ultima può, ove ne sia in possesso, depositarne una copia (la copia certificata oppure la “seconda copia per ricevuta”); se la parte non è in possesso delle copie, è onere dell'Ufficio provvedere alla compilazione della planimetria mancante.

Per quanto concerne la dichiarazione di conformità allo stato di fatto delle planimetrie e dei dati catastali, l'Agenzia del Territorio ricorda che l'obbligo di dichiarazione della variazione in catasto sussiste in presenza di modifiche che incidano sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, sicché restano ininfluenti tutte le modifiche che non incidono sulla determinazione della rendita. Infine – aggiunge l'Agenzia – d'ora in avanti gli uffici accetteranno anche le dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini dell'attribuzione della rendita.

L'Agenzia infine conferma quanto già sostenuto dalla circolare del Consiglio nazionale del Notariato, affermando che l'obbligo, posto a carico dei notai, di individuare gli intestatari catastali e verificarne la conformità rispetto alle risultanze dei registri immobiliari non configura un controllo meramente formale, ma impone di provvedere all'allineamento, mediante la presentazione delle necessarie domande di voltura.

Comunicazione telematica delle operazioni Iva superiori ad euro 3.000.

Si segnala che a tutt'oggi l'Agenzia delle Entrate non ha emanato il provvedimento previsto dall'art. 21 del D.L. 78/10 in materia di modalità e termini per la comunicazione telematica delle operazioni rilevanti ai fini dell'IVA di importo pari o superiore a 3.000 euro. Da una interrogazione parlamentare, tuttavia, emergerebbe la possibilità che il provvedimento venga adottato entro la fine di Ottobre 2010.

SCADENZE ED ALTRE INFORMAZIONI

Comunicazione delle operazioni attive e passive con soggetti localizzati in Paesi a fiscalità privilegiata.

E' stato prorogato al 2 Novembre 2010 (in precedenza era il 31 Agosto) il termine per il primo invio dei modelli contenenti le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate e ricevute, registrate o soggette a registrazione, nei confronti di operatori economici aventi sede, residenza o domicilio in Paesi cosiddetti “black list” (D.M. 4.5.99 e D.M. 21.11.2001).

Si rammenta che i modelli sono disponibili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate in formato elettronico (www.agenziaentrate.gov.it) e su quello del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.finanze.gov.it) e devono essere trasmessi unicamente con modalità telematica; ulteriori informazioni sono contenute nel D.M. 30.3.2010.

Il termine del 2 Novembre riguarda sia le operazioni relative al trimestre Luglio-Settembre (per i soggetti trimestrali, ossia coloro che hanno registrato nei quattro trimestri precedenti operazioni per l'importo complessivo inferiore ad € 50.000,00 per ogni

categoria di operazioni attive e passive), sia per i singoli mesi di Luglio, Agosto e Settembre (per i soggetti con cadenza mensile).

Per effetto delle modifiche apportate dal DM 27.7.2010 ai sopracitati decreti, Cipro, Malta e Corea del Sud sono escluse dalle liste dei Paesi considerati a fiscalità privilegiata.

Il DM 5.8.2010 ha poi disposto espressamente l'obbligo di comunicazione per le prestazioni di servizi (rese e ricevute) escluse da IVA per mancanza del requisito di territorialità effettuate dall'1.9.2010, tra le quali rientrano quelle relative ai servizi professionali.

Scudo fiscale ter.

Con la circolare n° 52 del 8.10.2010 l'Agenzia delle Entrate ha emanato le istruzioni relative ai controlli che l'ufficio competente deve porre in essere in caso di opposizione, da parte del contribuente, degli effetti preclusivi ed estintivi dello scudo fiscale-ter.

Una volta reso noto ai verificatori che ci si è avvalsi dello scudo fiscale, questi eseguono una procedura per riscontrare la presenza di circostanze che non consentirebbero la produzione di effetti inibitori al controllo.

In particolare, i verificatori acquisiranno la documentazione utile a provare che le attività finanziarie o patrimoniali emerse:

- fossero detenute fuori del territorio dello Stato, a partire da una data non successiva al 31.12.2008;
- fossero detenute in violazione degli obblighi di monitoraggio fiscale (modulo RW);
- siano state effettivamente rimpatriate in Italia o regolarizzate.

L'Agenzia delle Entrate ribadisce che la dichiarazione riservata deve essere esibita all'inizio delle operazioni di accesso e verifica ovvero entro i trenta giorni successivi a quello in cui l'interessato ha formale conoscenza di un avviso di accertamento o di rettifica o di un atto di contestazione di violazioni tributarie; si segnala tuttavia che nelle disposizioni relative allo scudo fiscale non si trova alcun accenno a questa condizione, per cui sembrerebbe possibile opporre la dichiarazione riservata anche in sede contenziosa.

Versamenti ed acconti d'imposta.

Il 30.11.2010 scade il termine per il versamento della seconda rata degli acconti IRPEF, IRES, IRAP e del contributo INPS L. 335/95 relativi al 2010, da parte dei contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare.

La misura complessiva degli acconti delle imposte è commisurata all'imposta dovuta per l'anno 2009, nelle seguenti misure:

- persone fisiche e società di persone: 99% IRPEF e IRAP, 80% INPS gestione separata (da calcolare sulle aliquote del 17-25,72% in vigore per il 2009);
- società di capitale ed enti equiparati: 100% IRES, 100% IRAP.

L.C.I.: il versamento del saldo per l'anno 2010 scade il 16.12.2010.

IVA: l'acconto dell'ultimo periodo di liquidazione 2010 (mese o trimestre) scade il 27.12.2010.

INARCASSA: il conguaglio dei contributi relativi all'anno 2009 scade il 31.12.2010.

Redatto in data 25 ottobre 2010

*Walter Moro
Dottore Commercialista, consulente fiscale dell'Ordine*