

ORNELLA PAGLIETTINI

DOTTORE COMMERCIALISTA

Revisore ufficiale dei conti

Via Paganini 23a – 43121PARMA

Cod.Fiscale PGLRLL51E53F354C

Tel.: 0521/484218-484406 Fax: 0521/240429

A tutti i clienti
in indirizzo



[CIRCOLARE MENSILE]

[giugno 2011]

Sommario

ULTIME NOVITA' IN TEMA DI CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI	1
LA PROROGA DELLE SCADENZE FISCALI	6
DIRITTO CAMERALE 2011	7
CHIARIMENTI SUI NUOVI ELENCHI CLIENTI E FORNITORI.....	10
SEMPLIFICAZIONI PER LA DETRAZIONE DEL 36%	13
PROROGA DEL SISTEMA INFORMATICO SISTRI	14
RIAPERTI I TERMINI PER RIDETERMINARE IL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI.....	14
INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO DI APRILE 2011	16

ULTIME NOVITA' IN TEMA DI CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

(Circolare Agenzia Entrate n. 26/E del 1° giugno 2011)



L'Agenzia delle entrate è intervenuta con apposita circolare a fornire le prime indicazioni sull'applicazione della cedolare secca sugli affitti di abitazioni da parte di persone fisiche.

Come noto, coloro che optano per il regime della cedolare usufruiscono di un **regime agevolato, alternativo a quello ordinario**, che esclude l'applicazione, **per il periodo di durata dell'opzione**:

- dell'IRPEF, secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito, e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato;
- dell'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione, generalmente prevista nella misura del 2 % del canone pattuito;
- dell'imposta di bollo sul contratto di locazione dovuta nella misura di euro 14,62 per ogni foglio¹.

La **cedolare secca** **sostituisce le imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione.**

Per il periodo di durata dell'opzione, inoltre, **è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione. A tal fine, **il locatore è tenuto a comunicare preventivamente con lettera raccomandata al conduttore l'intenzione di esercitare l'opzione e la rinuncia all'aggiornamento del canone.**

Si ricorda che l'imposta dovuta nella forma della cedolare secca è determinata con l'applicazione di una aliquota ordinaria del **21 per cento**, ridotta al **19 per cento** per i contratti a canone concordato.

Durata dell'opzione

L'esercizio dell'**opzione vincola il locatore** all'applicazione del regime della cedolare secca per **l'intero periodo di durata del contratto o della proroga**, ovvero, in caso di opzione esercitata a decorrere dalle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto o della proroga.

Il vincolo riguarda sia le imposte sui redditi che l'imposta di registro per le annualità di durata del contratto o della proroga.

Il locatore può revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive.

Soggetti che possono optare per il regime della cedolare secca

L'**opzione** per il regime della cedolare secca **è riservata al locatore, persona fisica**, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile. **Non possono, quindi, accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali. Inoltre non possono optare per la cedolare i soggetti che procedono alla locazione di immobili ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni.**

Per effetto di tale disposizione restano, quindi, esclusi dal regime gli imprenditori ovvero i lavoratori autonomi, anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri

¹ Si ricorda che ai fini dell'imposta di bollo il foglio è composto da quattro facciate e la pagina da una facciata.

dipendenti. Risulta, infatti, irrilevante la circostanza che l'immobile sia utilizzato dal dipendente per finalità abitative.

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nel caso in cui, per lo stesso immobile abitativo, vi siano **due o più locatori**, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile e sulle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. In tal caso, **l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore** ed esplica i suoi effetti solo in capo a coloro che l'hanno esercitata.

Pertanto, i soli locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidalmente al versamento dell'imposta di registro per la parte dell'imposta che viene loro imputata, in ragione della quota di possesso.

In ogni caso deve essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Si precisa inoltre che:

- a) nel caso in cui **l'imposta di registro** dovuta sia di ammontare **inferiore a 67 euro**, i soggetti che non hanno optato per il regime della cedolare secca e il conduttore sono comunque tenuti al versamento di detto importo;
- b) per i **contratti di durata pluriennale**, i comproprietari che non optano per il regime della cedolare secca possono corrispondere l'imposta sul corrispettivo loro imputabile, pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'importo del canone annuo di locazione;
- c) qualora i comproprietari che hanno optato per il regime della cedolare secca revochino, per le annualità successive, tale opzione, torna ad operare il principio di solidarietà passiva, con la conseguenza che i soggetti che hanno revocato l'opzione risponderanno in solido con gli altri comproprietari e con il conduttore dell'imposta di registro dovuta sull'intero importo del canone di locazione.

Contratti di locazione per i quali è possibile optare per il regime della cedolare secca

Poiché il regime della cedolare secca può trovare applicazione in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo **locati per finalità abitative e le relative pertinenze**, occorre porre rilievo anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato.

Esulano infatti dal campo di applicazione della norma in commento, **i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.**

Sono altresì **esclusi** dall'applicazione della norma in commento anche **i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.**

Si precisa, inoltre, che nel caso in cui siano **locati con il medesimo contratto due immobili abitativi** il locatore può chiedere l'applicazione della disciplina in commento anche in relazione ad uno solo di essi. In tale fattispecie:

- la quota di canone riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità;

- l'imposta di registro è dovuta solo sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione la cedolare; tale quota deve essere determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

Esempio: contratto di locazione annuale avente ad oggetto tre immobili con un corrispettivo contrattuale complessivo annuo pari ad euro 45.000. Gli immobili oggetto del contratto sono:

A) immobile abitativo di categoria catastale A1, rendita euro 1.100,00;

B) immobile abitativo di categoria catastale A2, rendita euro 900,00;

C) immobile non abitativo di categoria catastale C1, rendita catastale euro 2.000,00.

Il locatore opta per il regime della cedolare secca solo per l'immobile A.

L'imposta di registro deve essere corrisposta solo sul corrispettivo riferibile agli immobili B e C, determinato in proporzione alla rendita catastale attribuita agli stessi immobili.

$$\frac{\text{Rendita immobile B}}{\text{Rendita totale}} = \frac{900}{4.000 (1.100+900+2.000)} \times 100 = 22,50\%$$

$$\frac{\text{Rendita immobile C}}{\text{Rendita totale}} = \frac{2.000}{4.000 (1.100+900+2.000)} \times 100 = 50,00\%$$

Canone non soggetto a cedolare secca (B e C): $45.000 \times 72,5\% (22,5 + 50\%) = 32.625$

Imposta di registro dovuta: $32.625 \times 2\% = \text{€ } 652,50$

Sul contratto di locazione deve essere, comunque, corrisposta l'imposta di bollo nella misura ordinaria.

L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che **i canoni tassati con il regime dell'imposta sostitutiva siano esclusi dal reddito complessivo e, conseguentemente, non rilevino ai fini della progressività delle aliquote IRPEF.**

BASE IMPONIBILE DELLA CEDOLARE SECCA

La cedolare secca si applica ai **solli redditi derivanti da contratti di locazione** per i quali il locatore **ha esercitato l'opzione** per il nuovo sistema di tassazione, rinunciando anche all'applicazione degli aggiornamenti del canone.

Nel medesimo periodo d'imposta potranno aversi, pertanto, redditi fondiari derivanti da contratti di locazione assoggettati a cedolare secca e redditi fondiari assoggettati ad IRPEF e relative addizionali. **La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti.**

L'imposta deve, pertanto, essere calcolata assumendo il canone stabilito contrattualmente senza poter operare gli abbattimenti previsti dalla legge, in particolare, quello forfetario del 15% previsto ordinariamente per gli immobili concessi in locazione, quello del 25% previsto per i fabbricati siti nei comuni di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, e quello del 30% previsto per i canoni "concordati".

Il reddito derivante dai contratti per cui è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del TUIR (ossia la rendita catastale rivalutata del 5%).

Pertanto il reddito da assoggettare alla cedolare secca, in sostituzione dell'IRPEF e delle relative addizionali, è costituita **dal maggior importo tra:**

- a) l'ammontare dei canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca, assunti senza operare alcuno dei suddetti abbattimenti;
- b) e l'ammontare della rendita catastale riferita al medesimo periodo, determinata secondo le regole ordinarie, vale a dire con la rivalutazione del 5%.

Per i **contratti con decorrenza in corso d'anno** l'annualità contrattuale non coincide con il periodo d'imposta e, quindi, nel medesimo periodo **d'imposta possono coesistere sia annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia annualità contrattuali per le quali deve essere applicata l'IRPEF** e le relative addizionali.

Nel medesimo periodo di imposta possono altresì coesistere sia annualità per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia periodi in cui l'immobile non è oggetto di contratti di locazione (perché è tenuto a disposizione ovvero utilizzato direttamente dal proprietario).

In queste ipotesi pertanto, se al momento della registrazione, o alla decorrenza delle successive annualità, è stata esercitata l'opzione per la cedolare, i canoni di tali annualità che maturano nel periodo d'imposta devono essere assoggettati a tassazione mediante cedolare secca. I canoni maturati nel medesimo periodo d'imposta, relativi alle annualità per le quali non è stata espressa l'opzione o per i quali è stata revocata, restano applicabili le ordinarie modalità di tassazione del reddito fondiario.

In altre parole, il canone assoggettabile a cedolare secca è quello relativo all'annualità contrattuale, e non quello maturato nell'anno solare, con la conseguenza che nel medesimo periodo d'imposta il contribuente dovrà procedere al calcolo delle imposte applicando sul reddito da locazioni due regimi di tassazione differenti, quello ordinario e quello sostitutivo della cedolare secca.

Si vedano di seguito alcuni esempi.

Contratto di locazione stipulato in data 1° luglio 2010, con opzione per la cedolare secca in data 1° luglio 2011, canone di locazione annuo euro 10.000, rendita catastale rivalutata euro 3.000.

In tal caso:

1. **reddito 1 luglio 2010 – 31 dicembre 2010**, = euro 4.250 (canone semestrale ridotto del 15%), tassato ai fini irpef in modo ordinario;
2. **reddito dell'anno 2011:**
 - 1 gennaio – 30 giugno: canone tassato ai fini irpef nei modi ordinari, per euro 4.250 (canone semestrale ridotto del 15%);
 - 1 luglio – 31 dicembre: canone soggetto a cedolare secca, per euro 5.000 (canone semestrale senza alcun abbattimento).

In relazione al presente esempio, si noti che l'opzione per la cedolare secca, esercitata il 1° luglio 2011 prosegue **nel 2012** interessando il canone che va da 1° gennaio al 30 giugno 2012. Pertanto:

- a) se **l'opzione non è revocata**, e quindi prosegue anche per l'annualità 1/7/2012-30/6/2013, l'intero canone di locazione maturato nel 2012 è soggetto a cedolare secca (base imponibile euro 10.000);
- b) se invece **l'opzione è revocata**, con decorrenza dall'annualità che inizia il 1° luglio 2012, il canone maturato nell'anno 2012 deve essere suddiviso come segue:
- 1 gennaio – 30 giugno: canone soggetto a cedolare secca, per euro 5.000;
 - 1 luglio – 31 dicembre: canone soggetto a tassazione ordinaria, per euro 4.250 (canone semestrale con abbattimento del 15%).

Esempio n. 2 – Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio al 30 novembre 2012 e concesso in locazione dal 1° dicembre 2012; canone annuo 10.000 euro; rendita 12.000 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

Determinazione del reddito anno 2012:

periodo 1° gennaio - 30 novembre:

rendita 12.000 x 334 / 365 + maggiorazione di 1/3 = 10.980,82 + 3660,27 = **14.641,10**

Determinazione del reddito da assoggettare a cedolare secca:

Rendita 1° dicembre - 31 dicembre = 12.000 x 31 / 365 = 1.019,18;

Canone 1° dicembre - 31 dicembre = 10.000 x 31 / 365 = 849,32;

è da assoggettare a cedolare secca l'importo della rendita di **euro 1.019,18**.

Per i contratti di locazione in essere l'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi può riguardare due annualità: quella che scade nel 2011 e quella che decorre dallo stesso anno e scade nel 2012, ovvero una soltanto di esse.

Per l'annualità decorrente dal 2012 (con scadenza nel 2013) e per le successive, in applicazione della regola generale, il contribuente che intenda avvalersi della cedolare secca dovrà comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa a detta annualità, esprimere la relativa opzione con il modello 69.

Esempio: contratto di durata quadriennale 1° aprile 2010 - 31 marzo 2014; scadenza prima annualità 31 marzo 2011; decorrenza seconda annualità 1° aprile 2011.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione redditi 2012 per i redditi 2011 può riguardare:

- a) entrambe le annualità,
- canoni relativi al periodo 1° gennaio – 31 marzo 2011, riferiti alla annualità scaduta il 31 marzo 2011,
 - canoni relativi al periodo 1° aprile - 31 dicembre 2011, relativi alla annualità 1° aprile 2011 - 31 marzo 2012;
- b) oppure una sola delle suddette annualità.

LA PROROGA DELLE SCADENZE FISCALI

(D.P.C.M. 12 maggio 2011)



Anche quest'anno, a causa di ritardi nella pubblicazione del software GERICO per la verifica dei risultati degli studi di settore e dei chiarimenti per l'applicazione della cedolare secca sugli affitti, **sono state prorogate le scadenze dei versamenti delle imposte dirette, dell'Irap e dell'acconto della cedolare secca che passano dal 16 giugno al 6 luglio 2011, senza alcuna maggiorazione.**

Il decreto di proroga prevede, inoltre, in relazione alle stesse imposte, la possibilità di effettuare i versamenti dal 7 luglio al 5 agosto 2011, versando una maggiorazione, a titolo di interesse, pari allo 0,40%.

I **soggetti interessati** dalla proroga sono:

- le persone fisiche non titolari di redditi d'impresa;
- imprese individuali, società ed enti assoggettati agli studi di settore;
- soci di società assoggettate agli studi di settore.

Slittamento dei termini anche per i contribuenti che presentano il modello 730, che potrà essere consegnato ai Caf o ai professionisti abilitati, entro il 20 giugno 2011. A favore dei Caf e dei professionisti abilitati è stato invece previsto un differimento dal 30 giugno al 12 luglio 2011 per la trasmissione telematica del modello 730 presentato da lavoratori dipendenti e pensionati.

Infine il decreto prevede che le scadenze che intercorrono tra il 1° e il 20 agosto vengano tutte rinviate a sabato 20 e, quindi, automaticamente a lunedì 22 agosto, per consentire ai contribuenti di fruire di più tempo per effettuare i versamenti evitando gli eventuali disagi legati al periodo estivo. Non rientrano tuttavia in questa ultima proroga i versamenti con la maggiorazione dello 0,40 %, che vanno eseguiti dal 7 luglio al 5 agosto.

DIRITTO CAMERALE 2011

(Decreto Ministero Sviluppo economico 21/4/2011)

Le imprese iscritte nel Registro Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente per il territorio, sono obbligate a versare, annualmente, un tributo denominato "diritto camerale" le cui modalità di determinazione, liquidazione, accertamento e riscossione sono demandate, di anno in anno, ad apposito decreto ministeriale.

Sono **obbligate al pagamento** del diritto annuale:

- tutte le imprese iscritte o annotate nel Registro delle Imprese al 1° gennaio 2011, anche se poste in liquidazione;
- le imprese iscritte in corso d'anno: per le imprese di nuova costituzione, è dovuto per l'intero importo e va versato entro 30 giorni dall'iscrizione
- le imprese che, pur avendo cessato l'attività, non risultano cancellate dal Registro delle Imprese
- le imprese individuali iscritte o annotate nella sezione ordinaria e speciale;
- le società semplici agricole e non agricole;
- le società cooperative e consorzi;
- gli enti economici pubblici e privati;
- le aziende speciali e consorzi previsti dalla L. n. 267/00;

- GEIE - gruppo europeo di interesse economico;
- società di persone (Snc, Sas);
- società tra avvocati D.Lgs. n. 96/01;
- imprese estere con unità locali in Italia;
- Srl, Spa e Sapa;
- società consortili a responsabilità limitata per azioni.

Sono tenuti, **a partire dal 2011**, al versamento del diritto annuale **tutti i soggetti iscritti nel Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative**, ad esempio associazioni o fondazioni iscritte al REA. Il diritto annuale per tali soggetti è dovuto, **in via transitoria per il 2011, nella misura di € 30**.

Sono invece esonerati dal versamento del diritto annuale:

- le imprese individuali cessate nel 2010 che hanno presentato domanda di cancellazione al Registro Imprese entro il 30 gennaio 2011;
- le società e gli altri enti che hanno approvato il bilancio finale di liquidazione nel corso del 2010 e che hanno richiesto la cancellazione al Registro Imprese entro il 30 gennaio 2011;
- le imprese dichiarate fallite o in liquidazione coatta amministrativa nel corso del 2010, tranne nel caso in cui vi sia l'esercizio provvisorio dell'attività;
- le società cooperative sciolte nel 2010 per provvedimento dell'Autorità governativa (art. 2545-septiesdecies del codice civile, previgente art. 2544).

IMPORTI PER L'ANNO 2011:

	natura del soggetto	misura del contributo
Soggetti iscritti alla sezione speciale	imprese individuali (piccoli imprenditori, artigiani, coltivatori diretti e imprenditori agricoli)	FISSA – Euro 88
	società semplici agricole*	Commisurato al fatturato per il 2011 – Euro 100
	società semplici**	Commisurato al fatturato per il 2011 – Euro 200
	le società tra avvocati*** (art. 16, co. 2, D.Lgs. n. 96/2001)	Commisurato al fatturato per il 2011 – Euro 200

* Per le società semplici agricole il diritto annuale è, transitoriamente, dovuto nel 50% della misura fissa prevista per il primo scaglione di fatturato

** Per le società semplici non agricole il diritto annuale è, transitoriamente, dovuto nella misura fissa prevista per il primo scaglione di fatturato

*** Per le società tra avvocati il diritto annuale è, transitoriamente, dovuto nella misura fissa prevista per il primo scaglione di fatturato

Per le imprese individuali iscritte nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese il diritto annuale è dovuto nella misura fissa di 200 euro, mentre per le altre imprese iscritte nella sezione

ordinaria l'importo dovuto si ottiene **applicando al fatturato complessivo realizzato nel 2010 la misura fissa e le aliquote riportate nella tabella sotto riportata.**

Il **diritto da versare** (che sarà arrotondato all'unità di euro) si **determina sommando gli importi dovuti per ciascuno scaglione**, considerando la misura fissa e le aliquote per tutti i successivi scaglioni. **Il fatturato da considerare per tali scaglioni va desunto dalla compilazione della dichiarazione Irap.**

Soggetti iscritti alla sezione ORDINARIA	Scaglioni di fatturato		misura contributo
	da euro	fino ad euro	aliquote
Imprese individuali (imprenditori commerciali)	0	100.000	FISSA Euro 200,00
Società in nome collettivo	100.000	250.000	0,015%
Società in accomandita semplice	250.000	500.000	0,013%
Società di capitali	500.000	1.000.000	0,010%
Società cooperative	1.000.000	10.000.000	0,09%
Società di mutuo soccorso	10.000.000	35.000.000	0,05%
Consorti con attività esterna	35.000.000	50.000.000	0,03%
Enti economici pubblici e privati - Aziende speciali e consorzi previsti dalla L. 267/2000	50.000.000	oltre	0,01%
GEIE - Gruppo Europeo di Interesse Economico			

UNITA' LOCALI

Unitamente all'importo dovuto per la sede legale, come sopra determinato, l'impresa **deve versare, per ogni eventuale unità locale e/o sede secondaria, un importo pari al 20% di quello dovuto per la sede principale, fino a un massimo di 200 euro**, indipendentemente dal fatturato realizzato nel 2010. Le imprese con **sede principale all'estero**, per ogni unità locale o sede secondaria sul territorio nazionale devono corrispondere un importo fisso pari a **110 euro**.

MAGGIORAZIONE

Alcune CCIAA applicano una maggiorazione degli importi da corrispondere fino al 20% del diritto ordinariamente dovuto. Il contribuente, prima di effettuare il versamento del diritto annuale, dovrà verificare (sul relativo sito internet) se la propria Camera di Commercio ha deliberato un'eventuale maggiorazione; quindi, applicare detta maggiorazione sull'importo complessivo dovuto per la sede legale e le eventuali sedi secondarie.

VERSAMENTO

Il versamento del diritto camerale deve avvenire in unica soluzione **entro il termine per il pagamento del primo acconto delle imposte sui redditi** (quindi, ordinariamente, entro il 16 giugno di ogni anno ovvero entro il 18 luglio con la maggiorazione dello 0,4%).

Per il periodo d'imposta 2011 i soggetti a cui è applicabile la proroga dei versamenti disposta dal DPCM del 12 maggio 2011, possono effettuare il versamento del diritto camerale usufruendo della proroga al 6 luglio 2011 ovvero al 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,4%.

Il modello F24 dovrà essere compilato, indicando nella sezione "ICI ed altri tributi locali":

- a) il codice ente (la sigla della provincia);
- b) il codice tributo 3850;
- c) l'anno di riferimento 2011.

Nel caso di unità locali ubicate in province diverse, il versamento dovrà essere effettuato distintamente con riferimento a ciascuna Camera di Commercio territorialmente competente.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il ritardato versamento del diritto camerale può essere regolarizzato tramite ravvedimento operoso, versando unitamente al diritto:

- gli interessi al tasso legale (1,5%) maturati dalla scadenza di versamento originaria alla data del versamento effettivo (utilizzando il codice tributo 3851);
- le sanzioni ridotte al 3% se la regolarizzazione avviene entro i 30 giorni ovvero al 3,75% se avviene oltre i 30 giorni (utilizzando il codice tributo 3852).

CHIARIMENTI SUI NUOVI ELENCHI CLIENTI E FORNITORI

(Circolare Agenzia Entrate n. 24/E del 30/5/2011)

Recentemente l'Agenzia delle Entrate è intervenuta, a mezzo della circolare citata in epigrafe, a fornire una serie di chiarimenti in merito al nuovo obbligo di comunicazione telematica delle operazioni rilevanti ai fini dell'IVA, di importo non inferiore a 3.000 euro.

In particolare il predetto obbligo riguarda non solo le operazioni effettuate tra soggetti IVA (cosiddette operazioni business to business), ma anche quelle in cui il cessionario o il committente risulti essere il consumatore finale (cosiddette operazioni business to consumer).

Come noto in sede di prima applicazione è stato stabilito che devono essere comunicate:

- a) **entro il 31 ottobre 2011**, le operazioni di importo **pari o superiore ai 25.000 euro al netto dell'IVA rese e ricevute nel periodo d'imposta 2010**, limitatamente a quelle per le quali è previsto l'obbligo di emissione della fattura;
- b) **entro il 30 aprile 2012**, le operazioni di importo **pari o superiore a 3.000 euro, al netto dell'IVA rese e ricevute nel periodo d'imposta 2011**, per le quali è previsto l'obbligo di emissione della fattura;
- c) **entro il 30 aprile 2012**, le operazioni di importo **pari o superiore a 3.600 euro, al lordo dell'imposta** sul valore aggiunto per le quali **non è previsto l'obbligo di emissione della fattura**, con esclusivo riferimento a quelle **rese e ricevute dal 1° luglio 2011**.

Tutti i soggetti passivi IVA sono pertanto obbligati a comunicare telematicamente all'Agenzia le operazioni rilevanti ai fini IVA:

- **rese a clienti** nei confronti dei quali sono state emesse fatture per operazioni rilevanti ai fini IVA;
- **ricevute da fornitori** titolari di partita IVA, dai quali sono stati effettuati acquisti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta;

- **rese a soggetti nei confronti dei quali non sono state emesse fatture** per operazioni rilevanti ai fini IVA (**consumatori finali**, tra i quali anche imprenditori e professionisti che hanno acquistato beni e servizi non rientranti nell'attività d'impresa o di lavoro autonomo).

Non essendo disposte ipotesi di esclusioni soggettive dall'obbligo di comunicazione **sono**, quindi, **obbligati a detta comunicazione anche**:

- i soggetti in regime di contabilità semplificata (imprese ed esercenti arti e professioni);
- gli enti non commerciali, limitatamente alle operazioni effettuate nell'esercizio di attività commerciali o agricole;
- i soggetti non residenti con stabile organizzazione in Italia, quelli operanti tramite rappresentante fiscale, ovvero identificati direttamente;
- i curatori fallimentari ed i commissari liquidatori per conto della società fallita o in liquidazione coatta amministrativa;
- i soggetti che si avvalgono della dispensa da adempimenti per le operazioni esenti ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto;
- i soggetti che applicano il regime fiscale agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali e di lavoro autonomo.

Viene chiarito che **i soggetti che si avvalgono del regime dei minimi sono esonerati dall'obbligo di comunicazione** in quanto l'adesione a detto regime comporta, sotto il profilo della semplificazione degli adempimenti IVA, l'esonero da qualunque obbligo, fatta salva la certificazione dei corrispettivi. Tuttavia l'esclusione non opera, qualora in corso d'anno il regime in parola cessi di avere efficacia. In tal caso il contribuente è obbligato alla comunicazione per tutte le operazioni sopra le soglie effettuate a decorrere dalla data in cui vengono meno i requisiti per l'applicazione del regime fiscale semplificato.

In particolare **l'Agenzia evidenzia che sono operazioni rilevanti ai fini IVA** le operazioni:

- imponibili;
- non imponibili in caso di cessioni all'esportazione, operazioni assimilate o servizi internazionali di cui, rispettivamente, agli artt. 8 (escluso il comma 1, lett. a e b), 8-bis, 9, 38- quater, 71 e 72, DPR n. 633/72;
- esenti ex art. 10, DPR n. 633/72.

Conseguentemente, non sono rilevanti ai fini IVA e quindi **sono escluse dall'adempimento in esame, le operazioni fuori campo di applicazione dell'IVA** per le quali non sussiste il requisito soggettivo, oggettivo o territoriale. Analogamente, **non devono essere comprese nella comunicazione le operazioni che, sotto il profilo territoriale non risultino rilevanti in Italia.**

Si pensi, ad esempio, al caso di un professionista italiano che effettui una prestazione in favore di un'impresa tedesca: l'operazione si considererà effettuata in Germania e, quindi, non essendo assoggettata ad imposizione in Italia, non dovrà essere comunicata.

L'Agenzia precisa inoltre che vanno comunicate anche le operazioni:

- soggette al **regime del margine**;
- per le quali si applica il meccanismo del **"reverse charge"**;

- consistenti nella **cessione gratuita o nella destinazione a finalità estranee all'impresa di beni che formano oggetto dell'attività**, la cui base imponibile è definita ex art. 13, DPR n. 633/72.

Con specifico riferimento alle **operazioni effettuate nel 2010**, viene:

- confermato l'obbligo limitatamente alle sole operazioni per le quali è stata emessa o ricevuta una fattura di importo pari o superiore a € 25.000 e non riguarda le operazioni, di qualsiasi importo per le quali non ricorre l'obbligo di emissione della fattura (documentate con scontrino/ricevuta fiscale);
- precisato che l'obbligo di comunicazione interessa comunque le cessioni/prestazioni effettuate nei confronti di consumatori finali per i quali è stata emessa la fattura, sempreché di importo pari o superiore al predetto limite.

Con riguardo alla **soglia "a regime" dei 3.000/3.600 euro**, viene infine precisato che:

- per i soggetti tenuti a certificare le operazioni con la fattura senza l'obbligo di indicare separatamente l'IVA, quali le agenzie di viaggi ex art. 74-ter, DPR n. 633/72, va fatto riferimento al limite di € 3.600;
- in linea generale va fatto riferimento ai corrispettivi dovuti in base alle condizioni contrattuali salvo che specifiche disposizioni normative non prevedano l'applicazione del criterio del «valore normale»;
- non devono essere considerate le spese anticipate in nome e per conto del cliente, "in quanto escluse dalla base imponibile IVA";
- nei casi di applicazione del regime del margine per i beni usati, va comunicata la sola base imponibile cui è riferibile l'imposta, restando non rilevante la quota dell'importo non soggetta ad IVA.

Inoltre, riepilogando le operazioni escluse dalla comunicazione, l'Agenzia evidenzia che lo spirito delle disposizioni è quello di consentire, attraverso la comunicazione in parola, una più rapida ed efficace selezione dei soggetti a rischio di frode e di evasione fiscale, nonché un controllo più puntuale della congruità dei volumi d'affari e dei costi dichiarati, senza nel contempo gravare sui contribuenti con ulteriori gravosi adempimenti. A tal fine **sono escluse dalla comunicazione in parola anche le operazioni effettuate e ricevute in ambito comunitario.**

Le informazioni relative a tali operazioni, infatti, sono già acquisite mediante i modelli INTRA ed utilizzate per i riscontri con i dati presenti nel sistema VIES.

E' appena il caso di ricordare che **sono escluse dalla comunicazione in esame le operazioni effettuate nei confronti di privati** (non soggetti passivi IVA), **qualora il pagamento dei corrispettivi sia avvenuto mediante carte di credito, di debito o prepagate emesse da operatori finanziari** soggetti all'obbligo di comunicazione ex art. 7, comma 6, DPR n. 605/73.

A tale riguardo, **viene chiarito che non rientrano tra le citate carte di credito, di debito o prepagate, quelle emesse da operatori finanziari non residenti e senza stabile organizzazione nel territorio nazionale** (pertanto, ove il pagamento venga eseguito con tali ultime carte, sussiste l'obbligo di comunicazione dell'operazione).

COMUNICAZIONE SOSTITUTIVA / INTEGRATIVA

Scaduti i termini di presentazione della comunicazione, il contribuente che intende rettificare o integrare la stessa può presentare, entro l'ultimo giorno del mese successivo alla scadenza del termine per la presentazione della comunicazione originaria, una nuova comunicazione, senza che ciò dia luogo ad applicazione di alcuna sanzione.

E' consentito, quindi, inviare file integralmente sostitutivi dei precedenti, sempre riferiti al medesimo anno, **non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per la trasmissione annuale dei dati.**

Scaduto il suddetto termine, si rende applicabile l'istituto del ravvedimento operoso. Si rammenta che l'omessa trasmissione della comunicazione, nonché l'invio della stessa con dati incompleti o non corrispondenti al vero, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da un minimo di 258 ad un massimo di 2.065 euro.

SEMPLIFICAZIONI PER LA DETRAZIONE DEL 36%

(Art. 7, co. 2, lettere q) e r), D.L. n. 70/11 - Circolare Agenzia Entrate n. 20/E del 13.5.2011)

La detrazione IRPEF del 36% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2012 può essere fruita dai possessori o detentori di immobili residenziali, nel limite di spesa detraibile per singolo intervento di € 48.000, in relazione:

- agli interventi di **manutenzione ordinaria** su parti comuni di edifici residenziali;
- agli interventi di **manutenzione straordinaria**, di **restauro**, **risanamento conservativo**, **ristrutturazione edilizia** realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali;
- all'acquisto o alla costruzione di autorimesse o posti auto;
- alla messa a norma degli edifici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla prevenzione degli infortuni domestici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento del risparmio energetico che interessano tanto le singole unità immobiliari quanto le parti comuni di edifici residenziali;
- all'acquisto di unità abitative comprese in fabbricati, sui quali le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio; in questo caso i lavori devono essere eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012, mentre la successiva vendita o assegnazione deve avvenire entro il 30 giugno 2013.

La prima semplificazione riguarda **l'abolizione dell'obbligo di invio, mediante raccomandata, della comunicazione di inizio lavori.**

Dal 14 maggio 2011, (data di entrata in vigore del D.L. n. 70/11), **non è più obbligatorio inviare mediante raccomandata cartacea all'Agenzia delle Entrate (Centro Operativo di Pescara) la comunicazione di inizio lavori.**

Viene infatti previsto che nella dichiarazione dei redditi dovranno essere indicati:

- i dati catastali identificativi dell'immobile;
- il soggetto che effettua i lavori (possessore o detentore dell'immobile);

- gli estremi di registrazione dell'atto che, eventualmente, costituisce titolo per la detenzione dell'immobile stesso (ad esempio del contratto di locazione);
- gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

Devono, inoltre, essere conservati ed esibiti a richiesta degli uffici dell'Agenzia delle Entrate i documenti che saranno indicati in un Provvedimento di prossima emanazione. Permane invece l'obbligo di conservare la documentazione che certifichi gli interventi e le contabili dei bonifici che dimostrino gli avvenuti pagamenti.

Prudenza vuole che, nonostante la semplificazione predetta sia in vigore dal 14 maggio scorso, **si proceda comunque all'invio della Comunicazione** al Centro Operativo di Pescara, **in attesa della conversione in legge del decreto** che ha istituito l'abolizione e dell'emanazione del Provvedimento attuativo.

Recentemente, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **qualora più soggetti intendono fruire della detrazione in presenza di bonifico e fatture intestati ad un solo possessore, mentre la spesa è sostenuta da entrambi, il beneficio va riconosciuto proporzionalmente a ciascuno dei soggetti che hanno effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nelle fatture venga annotata la percentuale di spesa sostenuta da ciascuno.**

La seconda semplificazione riguarda **la soppressione dell'obbligo imposto alle imprese che eseguono i lavori di recupero del patrimonio edilizio abitativo di indicare in fattura il costo della manodopera.** Il mancato assolvimento dell'adempimento costituiva causa di decadenza dall'agevolazione.

PROROGA DEL SISTEMA INFORMATICO SISTRI

(Ministero dell'Ambiente, Decreto 26/05/11, G.U. n.124 del 30/05/11)

Il nuovo **sistema informatico di tracciabilità dei rifiuti** che doveva entrare in vigore a decorrere dal 1° giugno 2011 **è stato prorogato.** Secondo l'intesa raggiunta il Sistri entrerà in vigore:

- il 1° settembre 2011 per i produttori di rifiuti che abbiano più di 500 dipendenti, per gli impianti di smaltimento, incenerimento, etc. (circa 5.000) e per i trasportatori che sono autorizzati per trasporti annui superiori alle 3.000 tonnellate (circa 10.000);
- il 1° ottobre 2011 per i produttori di rifiuti che abbiano da 250 a 500 dipendenti e "Comuni, Enti ed Imprese che gestiscono i rifiuti urbani della Regione Campania";
- il 1° novembre 2011 per i produttori di rifiuti che abbiano da 50 a 249 dipendenti;
- il 1° dicembre 2011 per i produttori di rifiuti che abbiano da 10 a 49 dipendenti e i trasportatori che sono autorizzati per trasporti annui fino a 3.000 tonnellate (circa 10.000);
- il 1° gennaio 2012 per i produttori di rifiuti pericolosi che abbiano fino a 9 dipendenti.

RIAPERTI I TERMINI PER RIDETERMINARE IL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

(D.L. n. 70 del 13 maggio 2011 – art.7)

Con il c.d. decreto Sviluppo sono stati riaperti i termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate, sulla base delle precedenti disposizioni che costituiscono la normativa di riferimento.

Riprendendo quanto già conosciuto, si ricorda che la disposizione rappresenta un'agevolazione per il contribuente, in quanto consente di tassare un plusvalore emergente nei valori di questi beni ad un'aliquota inferiore rispetto a quella ordinaria prevista per la tassazione di quelle plusvalenze che eventualmente si andrebbero a realizzare in caso di cessione dei terreni e delle partecipazioni in questione.

Con il nuovo provvedimento, **la rivalutazione può essere eseguita, sulla base di un'apposita perizia di stima da effettuarsi entro il 30 giugno 2012, a condizione che i beni siano posseduti alla data del 1° luglio 2011. Entro il medesimo termine (30.06.2012) dovrà essere versata l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima di tre rate.**

Sulla **seconda e terza rata**, rispettivamente scadenti il **30/6/2013** e il **30/6/2014**, sono dovuti gli **interessi** nella misura del **3% annuo**.

L'imposta sostitutiva deve essere applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del 1° luglio 2011 e, in particolare, l'aliquota dell'imposta viene applicata nelle seguenti misure:

- 4% per i terreni agricoli e le aree edificabili;
- 4% per le partecipazioni qualificate;
- 2% per le partecipazioni non qualificate.

Nel caso in cui un soggetto, abbia in passato usufruito di precedenti rivalutazioni e intenda rivalutare nuovamente il valore del terreno o della partecipazione, che nel tempo si è modificato, potrà **detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata in precedenza.**

Ad esempio:

	tipo bene	valore		imposta dovuta	
prima rivalutazione	partecipazione qualificata	40.000	4%	1.600,00	già pagata
seconda rivalutazione		60.000	4%	2.400,00	da versare
SALDO IMPOSTA SOSTITUTIVA DA VERSARE PER LA 2° RIVALUTAZIONE				800,00	(2.400,00 – 1.600,00)

Al fine del controllo della legittimità della detrazione sopra evidenziata, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, verranno individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

L'Amministrazione evidenzia inoltre che i soggetti che non effettuano la suddetta detrazione possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ed il termine di decadenza per la suddetta richiesta decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata

relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO DI APRILE 2011

(Istat, Comunicato, 16/05/2011)

L'Istat ha reso noto l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativo al mese di **aprile 2011**, pubblicato ai sensi dell'art. 81 della L. n.392/78 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) e dell'art. 54 della L. n. 449/97 (misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). L'indice è pari a 102,4. La variazione dell'indice, rispetto a quello del corrispondente mese dell'anno precedente, è pari a **+2,6%**. Il coefficiente di rivalutazione per la determinazione del trattamento di fine rapporto accantonato al 31 dicembre 2010, per il mese di aprile 2011 è pari 1,689595.

Nella tabella che segue si riportano i dati pubblicati dall'inizio dell'anno.

Mese	TABELLA VARIAZIONI 2011		COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE 2011		
	Variazioni % rispetto al corrispondente periodo		Indice ISTAT	Coefficiente di rivalutazione	Montante mese
	Dell'anno precedente	Di due anni precedenti			
GENNAIO	2,2	3,5	101,2	0,421749	1,00421749
FEBBRAIO	2,3	3,6	101,5	0,769960	1,00769960
MARZO	2,5	4,0	101,9	1,192576	1,01192576
APRILE	2,6	4,3	102,4	1,689595	1,01689595

Lo STUDIO

Documento chiuso in redazione in data 14/06/2011

Il servizio circolari è prodotto da Zucchetti spa

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

La riproduzione, in tutto o in parte, nonché ogni altra forma di diffusione della presente circolare, è consentita purché accompagnata dall'indicazione della società produttrice.