

Prot. n.198/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 17 Aprile 2012

Oggetto: **Conversione in legge del D.L. 16/2012 - Passaggio alla Camera*****Passa alla Camera il DdL di conversione del D.L. 16-2012 - IMU al 50% da versare, come prima rata, entro il 16 giugno. Il commento dell'ANCE alle misure***

Versamento della prima rata dell'IMU calcolata sulle aliquote di base (0,4% per la ``prima casa`` e 0,76% negli altri casi), per un importo pari al 50% della stessa, e modifiche alle regole di deducibilita` dei canoni di leasing immobiliare.

Queste le principali novita` introdotte durante l'esame al Senato del DdL di conversione del D.L. 16/2012, recante ``Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento`` (cd. D.L. ``Semplificazioni fiscali``).

Il Provvedimento, approvato dal Senato lo scorso 4 aprile, e` ora in discussione alla Camera dei Deputati (atto n.5109/C), per la definitiva conversione in legge.

Modifiche alla disciplina dell'IMU (art.4)

A tal riguardo, intervenendo sull'attuale disciplina dell'IMU^{1[1]}, il DdL di conversione del D.L. 16/2012 prevede:

ü per il 2012, il **pagamento della prima rata dell'IMU** (in scadenza il prossimo 16 giugno), **calcolata sulle aliquote di base** (0,4% per la ``prima casa`` e 0,76% negli altri casi) in misura pari al 50% dell'importo cosi` ottenuto, senza applicazione di sanzioni ed interessi.

La seconda rata verra` versata a saldo dell'imposta complessiva dovuta per il 2012 (entro il 16 dicembre), con conguaglio sulla prima rata da effettuarsi in base alle aliquote definitivamente fissate dai Comuni^{2[2]}.

A tal riguardo, viene spostato al 30 settembre 2012 il termine per l'approvazione, tra l'altro, delle deliberazioni comunali relative alla variazione delle aliquote, rispetto a quelle di base, e della detrazione dell'IMU^{3[3]}.

Inoltre, viene stabilito che, entro il 10 dicembre 2012, con uno o piu` D.P.C.M. verranno modificate le aliquote dell'IMU (sia quelle di base che le relative variazioni), nonche` le detrazioni spettanti^{4[4]};

ü l'**esenzione** dall'IMU per i **fabbricati rurali strumentali**^{5[5]} situati nei **comuni montani**, o parzialmente montani (risultanti dall'elenco dei comuni predisposto dall'ISTAT).

Tale ulteriore fattispecie si aggiunge alle ipotesi di esenzione^{6[6]}, gia` previste ai fini IMU (art.9, comma 8, D.Lgs. 23/2011).

Sempre per cio` che concerne l'attivita` agricola vengono inoltre previste specifiche agevolazioni, ai fini IMU, per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali;

ù l'assoggettamento alle imposte sui redditi, e relative addizionali, per gli immobili esenti dall'IMU;

ù l'obbligo di presentazione, entro 90 giorni dalla data di inizio del possesso, o di variazioni rilevanti dei dati ai fini della determinazione dell'IMU, di un'apposita dichiarazione da parte del proprietario dell'immobile (secondo il modello che verrà definito con apposito Decreto, in attuazione dell'art.9, comma 6, del D.Lgs. 23/2011).

La dichiarazione, in assenza di modificazioni di dati che incidano sull'ammontare dell'imposta dovuta, è efficace anche per gli anni a venire.

Per gli immobili posseduti al 1° gennaio 2012, la citata dichiarazione deve essere presentata entro il 30 luglio 2012;

ù la riduzione del 50% della base imponibile d'imposta, ad eccezione degli immobili classificati nella categoria catastale F2 (unità collabenti, non produttive di reddito), per i fabbricati:

- dichiarati inagibili, o inabitabili, in base ad apposita perizia effettuata dal Comune, ovvero, in alternativa, ad una dichiarazione sostitutiva di atto notorio^{7[7]} presentata dal proprietario dell'immobile;

- di interesse storico/artistico (ai sensi del D.Lgs. 42/2004)^{8[8]}.

In merito a quest'ultima tipologia di immobili (fabbricati di interesse storico/artistico), si evidenzia inoltre che, durante l'iter di discussione del Provvedimento al Senato, è stata modificata la disciplina relativa alla determinazione del reddito di tali immobili, ai fini delle imposte dirette.

In particolare, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2011 (in sostanza, dal 2012), viene abrogata la disposizione agevolativa prevista dall'art.11, comma 2, della legge 413/1991^{9[9]} e viene previsto che:

o per le persone fisiche, non esercenti attività d'impresa, gli immobili di interesse storico/artistico concorrono a formare il reddito imponibile ai fini IRPEF:

- se tenuti a disposizione, in base alla rendita catastale rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3 (in caso di unità residenziali possedute in aggiunta all'abitazione principale), senza alcuna riduzione (ai sensi degli artt.37 e 41 del D.P.R. 917/1986 - TUIR);

- se locati, in misura pari al maggiore tra il canone ridotto forfetariamente del 25% ed il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare.

o per i soggetti esercenti attività d'impresa (sia IRPEF che IRES) e per gli enti non commerciali, i cd. "immobili patrimonio" (ossia non strumentali all'esercizio dell'attività, né destinati alla vendita)^{10[10]} di interesse storico/artistico concorrono a formare il reddito:

- se tenuti a disposizione, in misura pari al 50% del "reddito medio ordinario" (rendita catastale rivalutata del 5%), senza applicazione della maggiorazione di 1/3 stabilita dall'art.41 del TUIR - D.P.R. 917/1986 per gli immobili abitativi non utilizzati;

- se locati, in misura pari al maggiore tra il canone ridotto forfetariamente del 25% ed il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare.

Nuove regole di deducibilità dei canoni di leasing (art.4-bis)

Nel corso dell'esame al Senato del DdL di conversione del D.L. 16/2012 sono state

introdotte **modifiche** al regime di **deducibilita`** dei **canoni** per i **contratti** di **locazione finanziaria** (cd. *leasing*), ivi compresi quelli aventi ad oggetto beni immobili.

Per quale che riguarda, in particolare, i contratti di **leasing immobiliare**, stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 16/2012, la **deducibilita`** per l'utilizzatore verra` **ammessa, a prescindere** dalla **durata contrattuale, per un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento** del bene.

Nell'ipotesi in cui tale **intervallo** temporale sia **inferiore a 11 anni, ovvero superiore a 18 anni**, viene previsto che la **deduzione e` ammessa** per un **periodo, rispettivamente, non inferiore a 11 anni, ovvero pari almeno a 18 anni**.

In sostanza, rispetto al regime attualmente vigente (art.102, comma 7, D.P.R. 917/1986 - TUIR), viene eliminato il riferimento alla durata del contratto ai fini della deducibilita` dei relativi canoni, specificando, al contempo, il lasso temporale entro cui la deduzione deve essere effettuata.

Come noto, infatti, per i contratti di *leasing* stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2008^{11[11]} la deducibilita` viene ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento del bene e, comunque, compresa tra un minimo di undici ed un massimo di diciotto anni.

Anche a seguito delle modifiche apportate dal Senato, restano, nella sostanza, invariate le disposizioni gia` contenute nel Decreto ``*Semplificazioni fiscali*``, che, in estrema sintesi, riguardano^{12[12]}:

- la rateizzazione dei debiti fiscali (*art. 1, co. 1-3 e art. 3, co. 5, lett. c-d, co. 6 e 7*).

A tal riguardo, viene esclusa la possibilita` di rateizzazione dei debiti fiscali, con rate costanti o variabili, su richiesta del debitore nei confronti degli Enti pubblici creditori, stabilita in caso di ``obiettiva difficolta` economica`` del debitore, nell'ipotesi di debiti connessi all'ottemperanza ad obbligazioni derivanti da sanzioni comunitarie^{13[13]};

- la certificazione dei carichi fiscali pendenti per la partecipazione a gare d'appalto pubbliche (*art. 1, co. 5-6*);

- la possibilita` di effettuare ``*tardivamente*`` gli adempimenti per accedere ad agevolazioni fiscali (*art. 2, co. 1*);

- le compensazioni IVA, per importi superiori a 5.000 euro annui (*art. 8, co. 18-20*).

In merito, si evidenzia che con il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 16 marzo 2012, n. 2012/40186** sono state definite le prime modalita` applicative della nuova disposizione (operante, come stabilito nel citato Provvedimento, per le compensazioni effettuate a partire dal 1° aprile 2012). Sul tema, si rinvia ad un apposito approfondimento dell'ANCE, di prossima pubblicazione;

- la reintroduzione dell'elenco clienti-fornitori (*art. 2, co. 6*);

- la deduzione IRAP sul costo del lavoro (*art. 4, co. 12*);

- la tassazione degli immobili all'estero (*art. 8, co. 16, lett. e-g*);

- la TARES (*art. 6, co. 2*);

- le disposizioni in materia di Studi di Settore ed accertamento (*art. 5, co. 1, ed 8, co. 4-5*);

- la deducibilità costi da reato (*art.8, co.1 e 3*).

In tal ambito, viene previsto che l'indeducibilità, ai fini delle imposte sui redditi, dei costi riferiti al *«delitto non colposo»* opera non solo nell'ipotesi in cui il pubblico ministero abbia esercitato l'azione penale, ma anche nel caso in cui il giudice abbia emesso il decreto che dispone il giudizio, ovvero sentenza di *«non luogo a procedere»*^{14[14]}, non definitiva, fondata sulla prescrizione del reato.

Inoltre, vengono ampliate le ipotesi di decadenza del reato che legittimano il rimborso di quanto non dedotto negli anni passati.

In particolare, oltre alla fattispecie, già prevista, relativa alla pronuncia della sentenza definitiva di assoluzione, il rimborso delle maggiori imposte versate viene riconosciuto anche in presenza di sentenza definitiva di:

- *«non luogo a procedere»*, fondata su cause estintive del reato diverse dalla prescrizione;

- *«non doversi procedere»*^{15[15]}.

Si ricorda, infine, che, per ciò che riguarda il regime IVA delle cessioni e locazioni di abitazioni, nel corso dell'esame al Senato del Provvedimento, è stato accolto un ODG che impegna il Governo *«ad assumere tempestivamente le opportune iniziative normative volte ad estendere l'assoggettamento ad IVA su opzione ... alla locazione di fabbricati residenziali ed alla cessione degli stessi, effettuata oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero incisivo»*^{16[16]}.

Sul punto, l'ANCE, supportata anche dall'approvazione dell'Ordine del Giorno, sta continuando le proprie azioni presso le competenti sedi parlamentari e governative, dirette ad introdurre l'imponibilità ad IVA, su opzione, per le locazioni e cessioni di abitazioni (ad oggi limitata alle sole locazioni e cessioni di alloggi nell'ambito dell'*«housing sociale»* - art.57 D.L. 1/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 27/2012).

Distinti saluti


ANCE - RAGUSA
Associazione Consulenti Edili della Provincia di Ragusa
IL PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)