

TeamSystem Review

Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in abbonamento postale D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 N.46), art. 1, comma 1, DCB Pesaro

n. 173

IN QUESTO NUMERO

Pag	Sommario
1	Antiriciclaggio – la GDF programma i controlli sui professionisti
1	Elenchi clienti – proroga al 1° luglio - probabile esclusione degli acquisti con carta di credito
2	Decreto sviluppo – semplificazioni fiscali in arrivo
3	Accertamenti esecutivi in cerca di correttivi
4	Deposito bilanci – modificato il formato XBRL
5	La competenza per la deduzione delle provvigioni
5	Deducibile per competenza l'indennità di fine rapporto attribuita agli amministratori
6	Fatture con descrizioni generiche
6	Anche alle cooperative a mutualità prevalente non si applicano direttamente le risultanze degli studi di settore
7	Focus 10 Cedolare sugli affitti - istruzioni operative
19	Focus 11 ICI: versamenti per l'anno 2011
28	Scadenze Giugno 2011

TeamCommunity

La comunità con il Cliente al centro

Entra nella TeamCommunity:

Un servizio gratuito per professionisti e aziende!

Tutte le novità per la tua attività ed un mondo di Vantaggi!

Iscriviti su: www.teamcommunity.it

ARCHIVIA Plus per Studi Commerciali

ARCHIVIA Plus per Studi Commerciali

Archiviazione e conservazione sostitutiva documenti fiscali

Archivia Plus è il software per la conservazione sostitutiva che consente la gestione dell'archivio informatico. Offre la possibilità di inserire in un unico contenitore, opportunamente organizzato, una molteplicità di file di vari formati e di varia natura in grado di rappresentare in maniera completa e inoppugnabile ogni documento emesso, ricevuto, inviato o prodotto.

Archivia Plus nello Studio commerciale

All'interno dello Studio, Archivia Plus aiuta ad affrontare e migliorare la gestione di diverse problematiche operative, dalla produzione dei documenti fiscali fino alla conservazione informatica delle fatture dei clienti:

- conservazione delle stampe fiscali, conformemente alle normative in vigore, grazie al modulo Firm@
- conservazione delle dichiarazioni e delle ricevute di trasmissione
- scansione massiva degli allegati cartacei, grazie al modulo ArchiScan
- conservazione delle ricevute Entratel, grazie al nuovo modulo ArchiTel
- archivio bozze per proteggere i file e consolidare i documenti
- protocollo, notifica e fascicolazione documenti inviati e ricevuti
- fascicolo ditte
- conservazione documenti contabili registrati

www.teamsystem.com

TeamSystem

the way ahead for your business

TeamSystem
Review

Periodico di informazione fiscale

Editrice TeamSystem
Sede: Via Yuri Gagarin, 205 - 61122 Pesaro
Direttore Responsabile: Anna Maria Della Fera
Reg. Trib. Pesaro n° 426/96

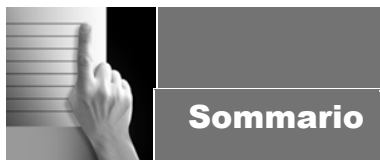
Redazione:

Fabio Bertuccioli, Marco Manganiello,
Domenico Petrucci, Paolo Pieri, Roberto Ranocchi

S.E. o O.

Riproduzione
vietata

Stampa: Bieffe - Recanati (MC)



Sommarario

Il Sole 24 Ore
1.4.2011

ANTIRICICLAGGIO – LA GDF PROGRAMMA I CONTROLLI SUI PROFESSIONISTI

Nel programma dei controlli della Guardia di Finanza per l'anno 2011 un capitolo rilevante è dedicato alle indagini antiriciclaggio, con ispezioni mirate, in particolare, nei confronti dei professionisti dell'area giuridico-contabile (commercialisti, consulenti del lavoro, revisori, consulenti tributari, avvocati e notai).

Oggetto di verifica sarà la corretta esecuzione degli obblighi previsti dal D.Lgs. 231/2007 a carico dei professionisti e cioè:

- 1. Adeguata verifica della clientela**
- 2. Registrazione dei dati dei clienti**
- 3. Conservazione dei documenti**
- 4. Segnalazione delle operazioni sospette**

Ricordiamo in proposito che gli adempimenti di cui al punto 1. consistono nella identificazione del cliente e verifica dei dati anagrafici sulla base di un valido documento di identità, nella identificazione dell'eventuale titolare effettivo, nella raccolta di informazioni sullo scopo e natura del rapporto continuativo o della singola prestazione richiesta al professionista, nel controllo costante nel corso di tutto il rapporto per valutare il potenziale rischio di riciclaggio.

Per la registrazione dei dati dei clienti e delle singole operazioni potrà essere istituito un apposito registro cartaceo, in alternativa sarà possibile avvalersi di eventuali sistemi e programmi informatici: in questo caso le informazioni inserite dovranno essere elaborate mensilmente e dovranno essere consegnate alla GdF entro tre giorni dalla richiesta. La documentazione raccolta dovrà essere ordinatamente conservata (per dieci anni) nel fascicolo istituito per ciascun cliente. Le eventuali operazioni sospette devono essere segnalate alla UIF (Unità di Informazione Finanziaria) della Banca d'Italia.

Per concludere occorre ricordare che, in caso di violazione degli obblighi in questione, si applica la multa (sanzione penale) da 2.600 a 13.000 euro, salvo che il fatto non costituisca più grave reato.

Per un approfondimento sulla complessa materia cfr. **Inserto – Antiriciclaggio: le linee guida per l'adeguata verifica della clientela**, nel n. 164-165 di questa rivista.

Agenzia Entrate
Prov. 14.4.2011

ELENCHI CLIENTI – PROROGA AL 1° LUGLIO - PROBABILE ESCLUSIONE DEGLI ACQUISTI CON CARTA DI CREDITO

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2010 ha stabilito modalità, termini e soggetti interessati all'obbligo di comunicazione degli elenchi clienti e fornitori (cfr. Sommario del n. 169 di questa rivista): salvo quanto previsto per il 2010 (per questo anno il limite per l'obbligo di comunicazione è fissato a 25 mila euro al netto dell'IVA, per ciascuna operazione) il limite a regime (e quindi dal 2011) è fissato in 3.000 euro al netto dell'IVA per le operazioni soggette all'obbligo di fatturazione e in **3.600 euro, IVA compresa, per le operazioni non soggette all'obbligo di fatturazione**; per queste ultime operazioni il provvedimento esclude dall'obbligo di rilevazione le operazioni compiute fino al 30 aprile 2011. Con il provvedimento indicato a margine l'Agenzia delle Entrate stabilisce che **l'esclusione si estende alle operazioni non soggette all'obbligo di fatturazione di importo superiore a 3.600 euro, effettuate fino al 30 giugno 2011.**



Il Sole 24 Ore
11.3.2011

In sostanza per dare modo e tempo ai “dettaglianti”, di effettuare i necessari adeguamenti, anche di tipo “tecnologico”, l’obbligo di comunicazione delle operazioni, non soggette all’obbligo di fatturazione e di importo superiore a 3.600 euro decorre dal 1°luglio 2011.

In precedenza il direttore dell’Agenzia delle Entrate aveva annunciato la possibilità di escludere dagli elenchi clienti le vendite effettuate dai dettaglianti nei confronti di consumatori finali (ovviamente di importo superiore a 3.600 euro) quando il cliente esegue il pagamento con carta di credito o altra forma di pagamento “tracciato”.

L’intenzione dichiarata è quella di alleggerire gli adempimenti posti a carico dei “dettaglianti”, notoriamente sprovvisti di adeguati strumenti amministrativi idonei a garantire l’esatta esecuzione dell’obbligo. In questi casi, infatti, l’amministrazione finanziaria potrebbe entrare in possesso dei dati rilevanti dell’operazione, compresi quelli dell’acquirente, attraverso le indagini finanziarie o richiedendo specifiche comunicazioni ai gestori delle carte di credito, ma per questa ultima soluzione si renderebbe necessario uno specifico provvedimento di legge. Nel provvedimento indicato a margine non si fa cenno di questa possibile esclusione ma, probabilmente, uno dei motivi della proroga è da ricercare nei tempi tecnici necessari per individuare un veicolo normativo nel quale inserire la proposta modifica.

Il Sole 24 Ore
22 e 24.4.2011

DECRETO SVILUPPO – SEMPLIFICAZIONI FISCALI IN ARRIVO

Con l’obiettivo di raffreddare il rapporto Fisco–contribuenti nel “decreto sviluppo”, attualmente allo studio del Ministero dell’Economia, il cui varo è previsto entro la prima o la seconda decade di maggio, potrebbero essere inserite ulteriori misure di semplificazione, in particolare quelle proposte dalle associazioni di categoria in materia di:

- innalzamento del limite per la tenuta della **contabilità semplificata** (dal 2001 fermi a: 309.874,14 euro per le prestazioni di servizi e 516.456,90 euro per le cessioni di beni);
- revisione dei limiti di deducibilità dei costi delle auto aziendali;
- revisione (verso l’alto) dei coefficienti di ammortamento (fermi dal 1988);
- innalzamento del limite per la deduzione integrale dei beni strumentali di minor valore (attualmente 516 euro);
- sfolgimento dei dati da inserire negli studi di settore;
- eliminazione dell’obbligo di comunicare annualmente al datore di lavoro il quadro aggiornato dei familiari a carico;
- eliminazione dell’obbligo di comunicazione preventiva per i lavori di ristrutturazione (36%) e riqualificazione energetica (55%), da trasferire all’interno della dichiarazione dei redditi e riduzione dal 10% al 4% della ritenuta sui pagamenti con bonifico alle imprese che eseguono i lavori;
- introduzione di un credito d’imposta del 90% per le spese di ricerca e sviluppo effettuate con la collaborazione delle università;
- creazione dei “distretti turistico-balneari” con agevolazioni fiscali e semplificazioni burocratiche per le imprese e stabilimenti che si mettono in rete;
- semplificazione in vista anche per la “Scia” la segnalazione di inizio lavori che ha sostituito la Dia e introduzione del silenzio assenso per i permessi di costruire in presenza di volumetrie ridotte;
- rilancio del piano casa per rendere effettiva la possibilità di ampliamento delle abitazioni fino al 20% o 30% in caso di demolizione e ricostruzione.



ACCERTAMENTI ESECUTIVI IN CERCA DI CORRETTIVI

Il Sole 24 Ore
21.4.2011

Dal prossimo 1° luglio, in base alle discusse e contestate regole previste dalla manovra estiva dello scorso anno (D.L. 78/2010, art. 29), gli atti di accertamento del Fisco diventano “esecutivi” decorsi 60 giorni dalla notifica.

Professionisti e imprese hanno manifestato in tutte le sedi la loro preoccupazione di essere costretti ad esborsi pesanti, senza possibilità di difesa preventiva, anche in presenza di accertamenti pretestuosi e palesemente infondati.

L’attenzione dimostrata dallo stesso Ministro dell’Economia verso gli indiscutibili eccessi con i quali i controllori del Fisco e gli altri organi incaricati delle verifiche finiscono per “vessare” i contribuenti, soprattutto imprese e professionisti, sembra preludere ad un ripensamento anche in materia di accertamenti esecutivi: sarebbe allo studio e potrebbe prendere forma già nel prossimo “decreto sviluppo” un provvedimento che, in caso di ricorso del contribuente, bloccherebbe il pagamento del 50% delle maggiori imposte accertate fino alla sentenza emessa dai giudici di primo grado.

Alla affannosa ricerca di un correttivo in materia non è estranea la preoccupazione per una prossima possibile paralisi dei processi tributari. Infatti, allo stato della normativa, il solo freno all’esecutività degli accertamenti è rappresentato dalla richiesta di sospensione, su cui dovrebbero pronunciarsi i giudici tributari; è facile prevedere che in assenza di correttivi le commissioni tributarie dal prossimo 1° luglio si troverebbero sommerse da migliaia di richieste di sospensione, con inevitabile blocco di ogni altra attività.

CEDOLARE SUGLI AFFITTI – ISTRUZIONI OPERATIVE

Agenzia Entrate
Prov. 7.4.2011

Con raro tempismo e senza attendere lo scadere dei 90 giorni previsti dal decreto legislativo l’Agenzia delle Entrate ha pubblicato il provvedimento indicato a margine con il quale sono fornite le necessarie istruzioni per poter eseguire tutti gli adempimenti connessi alla scelta del regime della tassazione cedolare sugli affitti ad uso abitativo degli immobili residenziali percepiti da persone fisiche (e, forse, dalle società semplici) al di fuori di attività d’impresa (cfr. Sommario del precedente numero di questa rivista). In sintesi:

- Per i **contratti in corso al 7 aprile 2011** la **scadenza dell’opzione** per la cedolare sugli affitti coincide con la presentazione del modello **UNICO 2012** per il 2011. Nel corso del 2011 occorrerà, tuttavia, versare gli acconti della stessa cedolare - per il 2011 in misura pari all’85% della cedolare dovuta (*); il versamento degli acconti dovrebbe essere preceduto dall’invio all’inquilino della raccomandata con la rinuncia alla facoltà di effettuare gli aggiornamenti ISTAT a partire dall’anno di esercizio dell’opzione. **Il pagamento dell’imposta di registro annuale non è dovuto**, ma i pagamenti eseguiti prima del 7 aprile 2011 non saranno rimborsati.
- Per i **contratti soggetti a proroga dal 7 aprile 2011** l’opzione per la cedolare dovrà essere manifestata presentando il **“MOD. 69 – Richiesta di registrazione”** entro il termine per il pagamento dell’imposta di registro, naturalmente senza versamento dell’imposta. Anche questo adempimento dovrà essere preceduto dall’invio della raccomandata all’inquilino con la rinuncia agli adeguamenti ISTAT.
- Per i **nuovi contratti**, registrati a partire dal **7 aprile 2011**, ferma restando la comunicazione all’inquilino, l’opzione per la cedolare dovrà essere manifestata in sede di registrazione utilizzando il nuovo “modello SIRIA” (telematico) o l’ordinario “mod. 69”, opportunamente modificato. Per i nuovi contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, la registrazione, anche ai fini dell’opzione, scade entro tale ultimo termine.



- L'eventuale **revoca dell'opzione** per la cedolare può essere esercitata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità per la quale si intende ritornare alla tassazione ordinaria; si ritiene che oltre all'imposta di registro sia dovuta l'imposta di bollo:
- Il **mancato esercizio dell'opzione** per la cedolare nel 2011 o al momento della registrazione di un nuovo contratto non preclude tale scelta per le annualità successive (da formalizzare entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro presentando il nuovo Mod. 69); l'opzione avrà validità per tutta la durata residua del contratto, fatta salva la revoca di cui al punto precedente.

(*) Acconti:

Per i contratti in corso alla data del 31 maggio 2011 e per quelli scaduti, ovvero oggetto di risoluzione prima di tale data, l'acconto dovrà essere versato con le modalità e nei termini previsti per gli acconti IRPEF:

- Per importi fino a 51,62 euro l'acconto non è dovuto;
- Per importi fino a 257,52 euro l'acconto è versato tutto entro il 30 novembre;
- Per importi uguali o superiori a 257,52 euro l'acconto è versato in due rate: per il 40% entro il 16 giugno (o entro il 18 luglio con la maggiorazione dello 0,4%), e per il restante 60% entro il 30 novembre.

Per i nuovi contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011 il versamento dell'acconto è effettuato in unica rata entro il 30 novembre.

Per i nuovi contratti con decorrenza dal 1° novembre l'acconto non è dovuto.

E' evidente che l'acconto in questione va a sovrapporsi all'acconto IRPEF per il 2011; ad evitare duplicazioni quest'ultimo potrebbe essere rideterminato escludendo dalla base di calcolo il canone di locazione dei fabbricati per i quali si intende optare per la cedolare; sulla legittimità di questa autoriduzione è attesa la conferma dell'Agenzia delle Entrate.



DEPOSITO BILANCI – MODIFICATO IL FORMATO XBRL

La pubblicazione dei bilanci delle società di capitali presso il Registro delle imprese (escluse quelle che redigono i prospetti in base ai principi contabili internazionali) dovrà avvenire, quest'anno, nel **formato elettronico elaborabile Xbrl** seguendo l'ultima tassonomia (versione 2011-01-04) pubblicata sul sito www.digita.gov.it

La nuova versione consente la distinta indicazione delle **"altre riserve"** anche nel bilancio in forma abbreviata e consente, inoltre, di utilizzare le **"note a piè di pagina"** per l'eventuale dettaglio delle voci del prospetto contabile.

La nuova versione è in grado di codificare i soli prospetti contabili (**Stato patrimoniale e Conto economico**); ne consegue che: **Nota Integrativa, Verbale di assemblea** ed eventuali **Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio sindacale e giudizio del revisore contabile**, dovranno essere prodotti in formato PDF/A. Occorre, infine, ricordare che qualora anche la nuova tassonomia non sia sufficiente a rappresentare il bilancio societario secondo i **principi di chiarezza, correttezza e verità** sarà necessario eseguire il deposito dei prospetti di **Stato patrimoniale e Conto economico** anche in formato pdf/a.

Il formato Xbrl è richiesto unicamente per il deposito dei bilanci di esercizio (ordinario, abbreviato, consolidato...) mentre non deve essere utilizzato per il deposito di: bilancio finale di liquidazione, bilanci allegati ai progetti di fusione e scissione.



ICI : VERSAMENTI PER L'ANNO 2011

DLgs n. 504/92
DM 14.3.2011

Le principali novità relative all'anno 2011 sono:

- **Aggiornamento dei coefficienti** per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art. 5, co. 3, del DLgs n. 504/1992 (DM 14.3.2011);
- **Sanatoria fiscale**: possibilità di effettuare una dichiarazione catastale entro il 31.12.2010 (termine prorogato al 30.4.2011), relativamente ai c.d. "immobili fantasma" ovvero immobili non censiti a catasto o con dati catastali difformi da quelli reali per consistenza o destinazione (art. 19 DL n. 78/2010);
- **Fabbricati rurali**: sono esclusi da ICI indipendentemente dalla categoria catastale, a condizione che rispettino i requisiti della ruralità previsti dal DLgs n. 557/1993 (Risoluzione VI Commissione permanente del Senato 16.3.2011 n. 7-00505);
- **Ravvedimento operoso**: dal 1° febbraio 2011 aumentata la misura delle sanzioni (art. 1, co. 20, legge n. 220/2010) e dall'1 gennaio 2011 aumentati gli **interessi legali**, il nuovo tasso è dell'1,5% annuo (Decreto MEF del 7/12/2010);
- Ammissibile l'**esenzione** dall'ICI della **pertinenza dichiarata edificabile dal Piano urbanistico comunale**, adibita da lungo tempo a giardino di un immobile, condizione: necessario ed insostituibile vincolo funzionale dell'area rispetto all'immobile principale, in base a concreti elementi di fatto (Cass. sentenza n. 22129 del 29.10.2010);
- Applicabile l'aliquota prevista per l'**abitazione principale** anche in caso di **utilizzo di più unità catastali di proprietà di due coniugi in regime di separazione dei beni**, a condizione che il derivato complesso abitativo non trascenda la categoria catastale delle abitazioni che lo compongono (Cass., Sez. trib., sentenza n. 12269 del 19.5.2010);
- **Imposta Municipale Unica (IMU)**: dal 2014 sostituirà l'attuale ICI e una serie di tributi locali minori: la tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari.



Focus

11

LA COMPETENZA PER LA DEDUZIONE DELLE PROVVISORIE

Corte di
Cassazione

Sent. 29.4.2011
n. 9539

La Cassazione, con la sentenza indicata a margine, ha ribadito che la società mandante non può dedurre la provvigione nell'anno in cui l'agente ha concluso il contratto ma **nell'anno di esecuzione dello stesso**; quindi, occorre aver riguardo alla data di

- Consegna o spedizione per i beni mobili;
- Stipulazione dell'atto per gli immobili
- Ultimazione della prestazione di servizio.

In pratica, viene ribadita l'applicazione del principio di correlazione, secondo cui i costi devono essere spesi nell'anno in cui vengono conseguiti i relativi ricavi.

Si ricorda, invece che le **provvigioni attive** sono imponibili in capo all'**agente** nel periodo d'imposta in cui il preponente e il terzo **concludono** il contratto procurato dall'agente, che può essere antecedente alla consegna dei beni.

DEDUCIBILE PER COMPETENZA L'INDENNITA' DI FINE RAPPORTO ATTRIBUITA AGLI AMMINISTRATORI

Commissione
Aidc

Norma di
comportamento

La Commissione dell'Associazione Italiana Dottori Commercialisti ed Esperti contabili con la Norma di comportamento n. 180 ha affermato che le società di capitali deducono per **competenza**, anche ai fini IRES, le indennità di fine mandato. Tale regime di deducibilità si rende applicabile a prescindere dal fatto



del 7.4.2011 n. 180	che il diritto all'indennità venga stabilito anteriormente all'inizio del rapporto (tale conclusione è difforme da quella cui giunge l'Amministrazione finanziaria con risoluzione del 12.5.2008 n. 211); si precisa che, in ogni caso l'indennità deve essere regolarmente deliberata dall'organo competente.
Regionale di Torino Sentenza 31.3.2011 n. 9/15/11	FATTURE CON DESCRIZIONI GENERICHE Si segnala la sentenza a margine che ribadisce quanto già espresso dall'Amministrazione finanziaria con risoluzione del 03.05.1995 n. 111, ossia "l'obbligo di specificare puntualmente le prestazioni rese al fine di facilitare la successiva, ed eventuale, attività di accertamento degli organi verificatori dell'Amministrazione finanziaria". Nel caso esaminato dal C.T. Regionale di Torino un installatore di impianti termoidraulici aveva indicato nella fattura il solo valore complessivo delle prestazioni rese, senza effettuare alcuna distinzione fra importo della merce e ore di manodopera impiegate. Tale circostanza ha fatto "scattare" l'accertamento analitico induttivo di cui all'art. 39, c. 1, lett. d) DPR 600/73 e art. 54, c. 2, DPR 633/72, per impossibilità di ricostruire i corrispettivi.
DM 16.3.2011 DM 22.3.2011	ANCHE ALLE COOPERATIVE A MUTUALITA' PREVALENTE NON SI APPLICANO DIRETTAMENTE LE RISULTANZE DEGLI STUDI DI SETTORE Nei confronti delle seguenti categorie di contribuenti, al pari delle imprese multiattività , i risultati degli studi di settore possono essere utilizzati esclusivamente per la selezione delle posizioni da sottoporre a controllo con le ordinarie metodologie: <ul style="list-style-type: none">• dei soggetti che redigono il bilancio in base ai principi internazionali (<u>DM 16.3.2011</u>);• dei consorzi di garanzia collettiva fidi e attività di Bancoposta (<u>DM 22.3.2011</u>);• e nei confronti delle seguenti società cooperative:<ul style="list-style-type: none">- società cooperative, società consortili e consorzi che operano esclusivamente a favore delle imprese associate;- società cooperative costituite fra utenti non imprenditori che operano esclusivamente a favore degli utenti stessi;- società cooperative a "mutualità prevalente" (<u>DM 16.3.2011</u>). Si precisa, che questo non vuol dire non compilare lo studio di settore ma solo che questo strumento viene applicato in modo differente rispetto agli altri soggetti.

**10****Focus**

CEDOLARE SUGLI AFFITTI – ISTRUZIONI OPERATIVE

Rif.: art. 3, D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011; Provv.Direttore Agenzia Entrate Prot. 2011/55394 del 7.04.2011

VARIE

A decorrere **dal 2011** (art. 3, D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011), nell'ambito della riforma sul "federalismo", è stata introdotta una **nuova modalità di tassazione dei canoni di locazione**, in capo alle **persone fisiche**, relativamente agli **immobili abitativi**.

Trattasi della c.d. "**cedolare secca**", ossia dell'applicazione in luogo dell'IRPEF ordinaria, delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto, di un'**imposta sostitutiva** pari al **21%** del canone di locazione annuo; l'aliquota è ridotta al **19%** nel caso di contratti a **canone concordato** ex L. 431/1998.

Questo nuovo regime di tassazione degli affitti abitativi costituisce un'**opzione**, pertanto i contribuenti saranno interessati ad effettuare **calcoli di convenienza** circa l'applicazione della nuova "cedolare secca" o, in alternativa, di continuare ad applicare l'imposizione ordinaria; circa le **modalità di esercizio** della suddetta **opzione**, nonché di **versamento dell'acconto** della cedolare secca per gli anni **2011** e **2012**, è stato emanato un Provvedimento da parte del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (Prot. 2011/55394 del 7.04.2011), che andremo nel prosieguo ad illustrare.

Risulta evidente la finalità della novella di minare l'evasione nelle locazioni abitative, e se da un lato cerca di rendere meno pesante la tassazione in capo al locatore, dall'altro **colpisce pesantemente la diffusa pratica degli "affitti in nero"**, con conseguenze sia sul piano fiscale che contrattuale, in sintesi:

- per l'**omessa o infedele dichiarazione** dei redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi le **sanzioni sono raddoppiate** e non si applicano le riduzioni in caso di accertamento con adesione / acquiescenza;
- per l'**omessa registrazione del contratto**, la **durata** dello stesso viene posta pari a **4 anni dalla registrazione**, con rinnovo di altri 4 anni e, soprattutto, il **canone di locazione annuo** viene fissato pari al **triplo della rendita catastale**.

Per il periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca il **locatore deve rinunciare a chiedere aumenti a qualsiasi titolo del canone di locazione, compreso l'adeguamento ISTAT**; a tal fine il locatore deve **preventivamente comunicare la rinuncia** di tale facoltà con **lettera raccomandata** al conduttore.

CALCOLI DI CONVENIENZA

Quindi, alla luce della nuova possibilità, il primo interesse dei contribuenti – locatori è quello di cercare di capire quando può risultare vantaggioso optare per la cedolare secca e quando, invece, è preferibile tassare i canoni di locazione su immobili abitativi con le regole ordinarie (aliquote IRPEF progressive).

Da alcune simulazioni la soglia di convenienza viene sostanzialmente posta:

- **dal II° scaglione IRPEF (27%)**, cioè **reddito imponibile annuo oltre i 15.000 euro**, nel caso di **contratti** di locazione a **canone di mercato** e cedolare secca del **21%**;
- **dal III° scaglione IRPEF (38%)**, cioè **reddito imponibile annuo oltre i 28.000 euro**, nel caso di **contratti** di locazione a **canone concordato** con cedolare secca del **19%**.



In tali valutazioni sulla convenienza della scelta per la cedolare secca andranno comunque attentamente soppesati i seguenti elementi:

- **incidenza** delle **addizionali comunali e regionali IRPEF** (essendo territorialmente diverse possono incidere sulla soglia di convenienza);
- la presenza di **oneri detraibili e deducibili** che potrebbero **non trovare capienza** in base al reddito complessivo che si ridurrebbe in virtù dell'assoggettamento a cedolare secca dei redditi dei fabbricati abitativi locati;
- la **rinuncia del locatore** a chiedere qualsiasi **aumento / aggiornamento** del canone per tutta la durata dell'opzione (compreso l'adeguamento ISTAT);
- per i contratti in essere **non verranno rimborsate le imposte di registro e di bollo già versate**.

REGISTRAZIONE CONTRATTI / COMUNICAZIONE OPZIONE

In data 7 aprile 2011 è stato emanato il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate con il quale vengono forniti i **chiarimenti operativi per l'esercizio dell'opzione**, per la gestione del **periodo transitorio** e per i **versamenti** della cedolare secca; con lo stesso provvedimento sono stati approvati i **nuovi modelli** per la **registrazione dei contratti di locazione** di immobili ad uso abitativo:

- **mod. SIRIA** per la registrazione "**telematica**";
- **mod. 69** per la registrazione "**cartacea**".

SCADENZE

Si riassumono le principali scadenze per il periodo transitorio:

- per i **contratti di locazione in essere** (anche proroghe) per i quali al 7.04.2011 era già stato effettuato il pagamento, l'**opzione** per la **cedolare secca** si esercita in sede di **dichiarazione dei redditi 2012** (per anno 2011); non si ha diritto al rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate;
- per i **contratti** per i quali i **termini di registrazione scadono tra il 7.04.2011 e il 06.06.2011** possono essere registrati (anche in ritardo e senza applicazione di sanzioni) **entro il 06.06.2011**, con **eventuale opzione** per la **cedolare secca** in sede di registrazione del contratto (o con SIRIA o con mod. 69);
- per i contratti stipulati a partire dal 7.04.2011 il contratto deve essere registrato **entro 30 giorni** (o con SIRIA o con mod. 69), con **eventuale opzione** per la **cedolare secca** in sede di registrazione del contratto;
- **entro il 16.06.2011** (oppure entro il 16.07 con la maggiorazione dello 0,40%) il versamento del I° **acconto** della cedolare secca per il **2011**;
- **entro il 30.11.2011** il versamento del II° (o dell'unico) **acconto** della cedolare secca per il **2011**.

ADEMPIMENTI: **comunicazione preventiva** del locatore al conduttore tramite raccomandata per **rinuncia a qualsiasi aumento del canone** (compreso ISTAT).



CEDOLARE SECCA

Oggetto

Trattasi di una **tassazione alternativa facoltativa** al regime ordinario vigente per la **tassazione** del reddito fondiario **ai fini IRPEF di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo**.

Consta nell'applicazione di un'**imposta sostitutiva** del **21%** del **canone di locazione annuo**, ridotta al **19%** in caso di contratti di locazione a **canone concordato** ex L. 431/1998.

Esclusioni

Sono **escluse** le locazioni (di unità immobiliari ad uso abitativo) effettuate nell'esercizio di **un'attività di impresa** o di **arte e professione**; quindi il nuovo regime della cedolare secca riguarda solo le persone fisiche nella c.d. "sfera privata".

Imposte sostituite

La cedolare secca è sostitutiva di:

- **IRPEF**;
- **Addizionali IRPEF**;
- Imposta di **Registro** e Imposta di **Bollo** sul contratto di locazione, sulla **risoluzione anticipata** (*a condizione che alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione*) e sulle **proroghe** dello stesso (*a condizione che venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga*).

Non saranno rimborsate le imposte di bollo e di registro **già versate**.

Decorrenza

Il regime delle cedolare secca si applica a decorrere **dall'anno 2011**.

Disciplina transitoria

Il regime delle cedolare secca può applicarsi, per il periodo d'imposta 2011, ai **contratti in corso nell'anno 2011**, anche con **scadenza anteriore** al 7 aprile (data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011) ovvero oggetto di **risoluzione volontaria** prima della predetta data.

Per i contratti **in corso nel 2011**, per i quali è **già stata eseguita la registrazione**, e per i **contratti prorogati** per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la cedolare secca **in sede di dichiarazione dei redditi** da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011.

L'applicazione della cedolare in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Contratti registrati dal 7.04.2011

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 l'**opzione** si esprime **in sede di registrazione del contratto**.

Per i **contratti prorogati** per i quali il termine per il relativo pagamento



non è ancora decorso, l'opzione si esprime con il **mod. 69**.

Per i contratti per i quali il **termine di registrazione** scade **tra il 7.04 ed il 6.06.2011** la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine.

Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

Immobili - pertinenze

Ha ad oggetto le **unità immobiliari abitative**, locate ad **uso abitativo**, e **relative pertinenze locate congiuntamente** all'abitazione.

Registrazione del contratto - Comunicazioni

La **registrazione del contratto** di locazione assorbe anche gli ulteriori **obblighi di comunicazione**, incluso quello di comunicazione alla Questura (autorità di P.S) ex DL 59/1978.

L'**omessa registrazione del contratto** di locazione comporta l'applicazione della **sanzione dal 120% al 240%** dell'imposta dovuta ex art. 69, DPR 131/1986.

Termini di versamento

La cedolare secca è **versata** entro il **termine** stabilito per il **versamento dell'IRPEF**.

Acconto

E' disposto il versamento in **acconto** della cedolare secca nella seguente misura:

- pari all'**85%** per il **2011**
- pari al **95%** per il **2012**

e in **2 rate** con le seguenti modalità:

- la **I^a** pari al **40%** entro il **16.06** oppure entro il 16.07 con maggiorazione dello 0,40% (può essere versata ratealmente con gli interessi, allo stesso modo delle imposte sui redditi);
- la **II^a** del **60%** entro il **30.11.2011**;
- **una sola rata entro il 30.11** nel caso in cui l'importo dell'acconto sia **inferiore a euro 257,52**.

Per i contratti con **decorrenza successiva al 31.05** l'acconto deve essere versato in **un'unica rata entro il 30.11**.

L'**acconto non è dovuto** se l'importo su cui calcolarlo **non supera euro 51,65**.

Sanzioni

In caso di mancata indicazione in dichiarazione dei redditi dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo, o di indicazione in misura inferiore a quella effettiva, il regime sanzionatorio viene particolarmente inasprito:

- le **sanzioni** per infedele o omessa dichiarazione (ex art. 1, co. 1 e 2, D.Lgs. 471/97) sono **raddoppiate**:
 - **infedele dichiarazione** (ordinariamente dal 100% al 200%) passa dal **200% al 400%**,



- **omessa dichiarazione** (ordinariamente dal 120% al 240%) passa **dal 240% al 480%**;
- in caso di applicazione degli **istituti deflattivi del contenzioso, accertamento con adesione** del contribuente oppure di rinuncia ad impugnare un accertamento (acquiescenza), **non si applicano le riduzioni** ordinariamente previste (1/3 delle sanzioni).

**Deduzioni –
detrazioni –
benefici - ISEE**

Qualora per il riconoscimento e la **spettanza di deduzioni, detrazioni benefici** di qualsiasi titolo (anche di natura non tributaria) si abbia a riferimento **requisiti reddituali**, compreso l'**ISEE** (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), si **deve tenere conto** anche del **reddito assoggettato alla cedolare secca**.

**Omessa
registrazione
contratti di
locazione
abitativa**

Nell'ipotesi di:

- **omessa registrazione dei contratti di locazione** di immobili ad uso abitativo (oppure di registrazione oltre i termini stabiliti – 30gg),
- **registrazione** di contratti di locazione abitativa con **indicazione di un importo inferiore** a quello effettivo;
- registrazione di un contratto di **comodato fittizio**,

si rendono applicabili le seguenti conseguenze contrattuali:

- a) la **durata** della locazione è stabilita in **4 anni** decorrenti **dalla registrazione** del contratto (volontaria o d'ufficio);
- b) alla scadenza il contratto si **rinnova per altri 4 anni** (disciplina del rinnovo ex art. 2, co. 1, L. 431/98);
- c) a decorrere **dalla registrazione**, il **canone annuo** di locazione è fissato pari al **triplo della rendita catastale**, con la possibilità di adeguamento al 75% dell'indice Istat a partire dal II° anno; se il contratto prevede un canone inferiore si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

**Aggiornamento
del canone**

Importante conseguenza dell'applicazione del regime della cedolare secca è la **sospensione**, per un periodo pari alla durata dell'opzione, della **facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**, anche se compresa nel contratto a qualsiasi titolo, **incluso l'adeguamento ISTAT**.

A tal proposito **l'efficacia dell'opzione è subordinata alla comunicazione** da parte **del locatore** al conduttore mediante **lettera raccomandata**, con la quale il locatore **rinuncia** ad esercitare la **facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone** a qualsiasi titolo.

La disposizione è **inderogabile**.

**Opzione**

L'**opzione** può essere esercitata **dal locatore**, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate.

L'**opzione** può essere esercitata relativamente a **ciascun immobile** a uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Esercizio dell'opzione

L'**opzione** per avvalersi del regime della cedolare secca va esercitata in sede di **registrazione del contratto** di locazione mediante:

- modello **SIRIA** (telematico)
- mod. **69**

Proroghe

In caso di **proroga, anche tacita**, del contratto di locazione, l'opzione è esercitata nel **termine per il versamento dell'imposta di registro**, mediante il **mod. 69**.

Contratti senza obbligo di registrazione

Per i contratti per i quali **non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso**, il locatore:

- può applicare la cedolare secca **in sede di dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito
- ovvero esercitare l'**opzione** in sede di **registrazione in caso d'uso** o di registrazione volontaria del contratto.

Mancato esercizio dell'opzione nella 1^a annualità

Il **mancato esercizio dell'opzione nella 1^a annualità** del contratto **non preclude** la possibilità di **opzione** per le **annualità successive** nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il **mod. 69**.

Durata dell'opzione

L'**opzione vincola** il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca:

- per l'**intero periodo** di durata del contratto o della proroga,
- ovvero per il **residuo periodo** di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla 1^a.

Il locatore ha la **facoltà di revocare l'opzione** in **ciascuna annualità** contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata; la revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta.

Resta **salva la facoltà** di **esercitare l'opzione** nelle **annualità successive**.

Contitolari

Qualora vi siano **due o più locatori, persone fisiche** titolari del diritto di proprietà (o di altro diritto reale di godimento), l'**opzione** deve essere **esercitata distintamente da ciascun locatore**, compilando l'apposito modello (SIRIA o mod. 69).



L'opzione esplica **effetti solo** in capo ai **locatori che l'hanno esercitata**.

I **locatori** che **non esercitano l'opzione** per l'applicazione del regime della cedolare secca sono tenuti al **versamento dell'imposta di registro** calcolata sulla **parte del canone** di locazione **loro imputabile** in base alle **quote di possesso**.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

Deve essere **comunque assolta l'imposta di bollo** sul contratto di locazione.

Modello SIRIA

E' stato approvato il **nuovo modello telematico di registrazione del contratto** e di **comunicazione dell'opzione** per la cedolare secca denominato **SIRIA**.

Può essere utilizzato **solo se il contratto di locazione** presenta le seguenti **caratteristiche**:

- **n° di locatori** non superiore a **3**;
- **tutti i locatori** esercitano **l'opzione** per la **cedolare secca**;
- **una sola unità abitativa** e max 3 pertinenze;
- tutti gli immobili devono essere **censiti** con **attribuzione di rendita**;
- contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e **non comprende ulteriori pattuizioni**.

Modalità di presentazione

Il modello è presentato **esclusivamente in via telematica** all'Agenzia delle entrate:

- **direttamente dai contribuenti abilitati** ai servizi telematici
- ovvero tramite gli **intermediari abilitati** (soggetti incaricati di cui all'ar. 3, co. 3, DPR 332/1998).

Modello 69

Modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello 69)

E' stato approvato il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69), e per la comunicazione degli adempimenti successivi dei contratti di locazione.

Il presente modello può sostituire il modello Comunicazione Dati Catastali (CDC) per gli adempimenti ad esso connessi previsti nel Prov. Dir.Ag.Entrate del 25.06.2010.

Modalità di presentazione

Il modello è presentato in **modalità cartacea**, in duplice copia, **agli uffici dell'Agenzia delle entrate**.



Sostitutiva delle Imposte di Registro, Irpef e Addizionali
 Servizio Internet per la Registrazione dei contratti relativi a Immobili adibiti ad Abitazione

SIRIA

DENUNCIA PER LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE ED ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

(Articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23)

RISERVATO AI SERVIZI TELEMATICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO _____ ESTREMI ATTO _____
 PROT. TELEMATICO _____ ID. TELEMATICO DEL CONTRATTO _____

DIREZIONE PROVINCIALE DI _____ UFFICIO TERRITORIALE DI _____

LOCATORE

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

Codice fiscale _____
 L1
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23
 FIRMA _____

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

Codice fiscale _____
 L2
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23
 FIRMA _____

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

Codice fiscale _____
 L3
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23
 FIRMA _____

CONDUTTORE

DATI DEL CONDUTTORE

Codice fiscale _____
 C1
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____

DATI DEL CONDUTTORE

Codice fiscale _____
 C2
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____

DATI DEL CONDUTTORE

Codice fiscale _____
 C3
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____



DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO _____ ESTREMI ATTO _____
 PROT. TELEMATICO _____ ID. TELEMATICO DEL CONTRATTO _____

IMMOBILI

DATI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE	% Possesso	% Possesso	% Possesso	Comune		Provincia (sigla)
	L1	L2	L3			
	Codice comune	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo		N. civico
PERTINENZA 1	% Possesso	% Possesso	% Possesso	Comune		Provincia (sigla)
	L1	L2	L3			
	Codice comune	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo		N. civico
PERTINENZA 2	% Possesso	% Possesso	% Possesso	Comune		Provincia (sigla)
	L1	L2	L3			
	Codice comune	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo		N. civico
PERTINENZA 3	% Possesso	% Possesso	% Possesso	Comune		Provincia (sigla)
	L1	L2	L3			
	Codice comune	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo		N. civico

CONTRATTO

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

CANONE	Importo annuo	Canone concordato	Periodicità
Data di stipula	Durata		
	giorno mese anno	dal giorno mese anno	al giorno mese anno

SOTTOSCRIZIONE

FIRMA

Il sottoscritto, locatore firmatario della denuncia, dichiara che i dati contenuti nel presente modello:
 - coincidono con quelli presenti nel contratto di locazione;
 - sono stati portati a conoscenza di tutte le parti del contratto.

FIRMA _____

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

Codice fiscale dell'intermediario _____

Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno _____ FIRMA DELL'INTERMEDIARIO _____

DELEGA


IL SOTTOSCRITTO/I SOTTOSCRITTI

Codice fiscale	_____	Firma	_____
Codice fiscale	_____	Firma	_____

DELEGA/DELEGANO ALLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA IL SIG./LA SIG.RA

Codice fiscale _____



		<h2 style="margin: 0;">RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI</h2>			MOD. 69		
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> MODULARIO ENTRATE-007 </div>							
PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO							
SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO e/o RELATIVI IMPORTI		
			REGISTRO ALTRO ERARIO		SERIE	NUMERO	DATA
					DA	A	IMPORTO
			ALTRE AZIENDE				
			TOTALE				
IMPORTO VERSATO							
CODICE UFFICIO		Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)		L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE		L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE	
QUADRO A DATI GENERALI							
ALL'UFFICIO DI:				Foglio N. / di tot.		N. DI REPERTORIO	
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE		DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO		DATA FINE PROROGA	
TIPOLOGIA DELL'ATTO				ADEMPIMENTO		USO ABITATIVO	
				<input type="checkbox"/> Reg	<input type="checkbox"/> Pro	<input type="checkbox"/> Ces	
				<input type="checkbox"/> Ris	<input type="checkbox"/> Si		
QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO							
N. ORD.	CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE			PROVINCIA	VIA O PIAZZA		N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE			PROVINCIA	VIA O PIAZZA		N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE			PROVINCIA	VIA O PIAZZA		N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE			PROVINCIA	VIA O PIAZZA		N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE		COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA	
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE			PROVINCIA	VIA O PIAZZA		N. CIVICO	



RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	N. DI REPERTORIO					
TIPOLOGIA DELL'ATTO			Foglio N. / di tot.					
QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO								
N.ORD.	CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORE	DANTI CAUSA (es. proprietari)	/	AVENTI CAUSA (es. inquilini)
TOTALE VALORE						<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>		
						(1) Barrare se soggetto a IVA (2) Barrare a fronte di agevolazioni (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo		
QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI								
N.ORD.	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
Sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante								
								Firma del richiedente la registrazione _____



RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	N. DI REPERTORIO					
TIPOLOGIA DELL'ATTO			Foglio N. / di tot.					
DELEGA								
I SOTTOSCRITTI								
CODICE FISCALE	FIRMA							
CODICE FISCALE	FIRMA							
CODICE FISCALE	FIRMA							
CODICE FISCALE	FIRMA							
CODICE FISCALE	FIRMA							
<i>DELEGANO ALLA PRESENTAZIONE DEL PRESENTE MODELLO, CON L'EVENTUALE ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA SUGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE COME INDICATO NEL QUADRO F, IL SIG./SIG.RA</i>								
DATI DEL DELEGATO								
COGNOME	NOME	CODICE FISCALE						
QUADRO E TABELLA DI ASSOCIAZIONE IMMOBILI / PERTINENZE								
N. ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILI PRINCIPALI		PERTINENZA					
	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile	Numero Ordine immobile
QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI								
N. ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE		
	N. ord. imm.	Categoria	Usò abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% Possesso	Opzione ced.
Firma del richiedente la registrazione _____								

**11****Focus**

ICI: VERSAMENTI PER L'ANNO 2011

Rif.: DLgs n. 504/1992 e DM 14.3.2011

TRIBUTI LOCALI

**Novità**

Principali novità ICI relative all'anno 2011:

- **Aggiornamento dei coefficienti** per la determinazione del valore dei fabbricati di cui all'art. 5, co. 3, del DLgs n. 504/1992 (DM 14.3.2011);
- **Sanatoria fiscale**: possibilità di effettuare una dichiarazione catastale entro il 31.12.2010 (termine prorogato al 30.4.2011), relativamente ai c.d. "immobili fantasma" ovvero immobili non censiti a catasto o con dati catastali difformi da quelli reali per consistenza o destinazione (art. 19 DL n. 78/2010);
- **Fabbricati rurali**: sono esclusi da ICI indipendentemente dalla categoria catastale, a condizione che rispettino i requisiti della ruralità previsti dal DLgs n. 557/1993 (Risoluzione VI Commissione permanente del Senato 16.3.2011 n. 7-00505);
- **Ravvedimento operoso**: dal 1° febbraio 2011 aumentata la misura delle sanzioni (art. 1, co. 20, legge n. 220/2010) e dall'1 gennaio 2011 aumentati gli **interessi legali**, il nuovo tasso è dell'1,5% annuo (Decreto MEF del 7/12/2010);
- Ammissibile l'**esenzione** dall'ICI della **pertinenza dichiarata edificabile dal Piano urbanistico comunale**, adibita da lungo tempo a giardino di un immobile, condizione: necessario ed insostituibile vincolo funzionale dell'area rispetto all'immobile principale, in base a concreti elementi di fatto (Cass. sentenza n. 22129 del 29.10.2010);
- Applicabile l'aliquota prevista per l'**abitazione principale** anche in caso di **utilizzo di più unità catastali di proprietà di due coniugi in regime di separazione dei beni**, a condizione che il derivato complesso abitativo non trascenda la categoria catastale delle abitazioni che lo compongono (Cass., Sez. trib., sentenza n. 12269 del 19.5.2010);
- **Imposta Municipale Unica (IMU)**: dal 2014 sostituirà l'attuale ICI e una serie di tributi locali minori: la tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari.

NB: sui vari argomenti, soggetti alla potestà regolamentare dell'Ente, si vedano i **Regolamenti** dei singoli Comuni.

SOGGETTI PASSIVI

- i **titolari del diritto di proprietà¹ o di altro diritto reale** (usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi o superficie², ecc.) anche se non residenti nel territorio dello Stato;
- i **concessionari**, in caso di concessione su **aree demaniali** (dall'1.1.2001);
- gli **assegnatari di alloggi da cooperative edilizie a proprietà divisa**;
- gli **assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica con patto di futura vendita**;
- i **locatari (conduttori)**, per i contratti di **leasing³**.

¹ La prova del **diritto di proprietà** non è dato dall'iscrizione catastale, ma dalle risultanze dei registri immobiliari. In caso di **separazione legale dei coniugi**, l'ICI relativa alla casa coniugale deve essere pagata comunque dal proprietario esclusivo dell'immobile, anche se è stata assegnata all'altro coniuge (Cass. 19.9.2005, n. 18476).

² Dal 1998 il **superficiario** è direttamente obbligato, anche per il periodo che va dalla costituzione del diritto di superficie alla data di ultimazione dei lavori di costruzione.

³ Con decorrenza **dal 1° gennaio dell'anno successivo** a quello di stipula del contratto in caso di **leasing di fabbricati di tipo D** privi di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.

**IMMOBILI ASSOGGETTATI**• **i fabbricati⁴.**

Sono **esclusi**: le **abitazioni principali⁵** e i **fabbricati rurali⁶**.

NB: sono state **assimilate** per legge **alle abitazioni principali** e, quindi, escluse dal pagamento ICI anche:

- le abitazioni principali dei **soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa** (art. 8, co. 4, DLgs n. 504/1992);
- la **ex casa coniugale** assegnata al coniuge separato o divorziato. L'agevolazione vale anche per il coniuge non assegnatario, in proporzione alla quota posseduta, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di altro immobile destinato ad abitazione principale nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale (art. 6, co. 3-bis, DLgs n. 504/1992);
- le **abitazioni degli IACP** regolarmente assegnate (art. 8, co. 4, DLgs n. 504/1992).

L'esenzione va, inoltre, riconosciuta alle seguenti unità immobiliari che il Comune, con **regolamento** vigente alla data di entrata in vigore del DL n. 27 maggio 2008 n. 93 (art. 2, co. 1), ha assimilato alle abitazioni principali (RM n. 12 del 5 giugno 2008 e n. 1 del 4.3.2009):

- **abitazione concessa in uso gratuito ai parenti** (art. 59, co. 1, lett. e), DLgs n. 446/1997);
- **abitazioni possedute da anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a **condizione** che **non risulti locata** (art. 3, co. 56, legge n. 662/1996);

• **le aree fabbricabili**: ai fini ICI l'edificabilità è sufficiente che risulti dal **piano regolatore generale** deliberato dal Consiglio comunale, indipendentemente dall'esistenza o meno di un piano urbanistico particolareggiato.

In questa categoria rientrano oltre alle aree dei **fabbricati in corso di realizzazione**, anche quelle già edificate riutilizzate a seguito di **demolizione e ricostruzione**, oltre a quelle relative ai fabbricati oggetto di **interventi di recupero o ristrutturazione** edilizia (art. 31, co. 1, lett. c), d), e), legge n. 457/1978), naturalmente fino alla data di ultimazione dei lavori o, comunque, fino al momento in cui il fabbricato viene utilizzato.

Dall'anno 1998 il Comune può:

- per le **aree divenute inedificabili** successivamente, prevedere il **rimborso** dell'imposta pagata a tale titolo;
- può determinare periodicamente e per zone omogenee il **valore venale** in comune commercio delle aree edificabili;

• **i terreni agricoli**: vale a dire quelli adibiti all'esercizio di attività agricole.

Sono **esclusi dall'ICI** i terreni (aree non fabbricabili) incolti, o utilizzati per attività diverse da quelle agricole oppure quelli sui quali l'attività agricola non viene esercitata in forma imprenditoriale (ad esempio, i cosiddetti "**orticelli**" coltivati occasionalmente).

**Importante**

*L'area fabbricabile è considerata **terreno agricolo** se posseduta ed effettivamente utilizzata per l'esercizio di attività agricole da un **coltivatore diretto** o da un **imprenditore agricolo professionale**⁷.*

⁴ I fabbricati di **nuova costruzione** sono soggetti all'ICI dalla data di **ultimazione dei lavori** oppure da quella di **utilizzo**, se antecedente.

⁵ Dall'agevolazione sono **escluse** le **abitazioni signorili** (A1), le **vile** (A8) e i **palazzi storici** (A9).

⁶ I requisiti di **ruralità** (possesso, utilizzo, superficie coltivata, volume d'affari e tipologia) sono previsti dall'art. 9 del DL n. 557/1993.

Il riconoscimento della ruralità, effettuato in base ai requisiti di cui all'art. 9, DL n. 557/1993, spetta anche se gli immobili sono iscritti o iscrivibili nel Catasto fabbricati (art. 23, DL n. 207/2008, conv. dalla legge n. 14/2009);

⁷ Iscritti in appositi **elenchi comunali** (art. 11, legge n. 9/1963) e sottoposti agli **obblighi previdenziali**. L'eventuale cancellazione dagli elenchi ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo.

**BASE IMPONIBILE**

- **Fabbricati categoria catastale C1:** Rendita catastale⁸ rivalutata (+5%) x 34;
- “ “ “ **A10:** “ “ “ x 50;
- “ “ “ **B:** “ “ “ x 140⁹;
- **Altri fabbricati** (esclusa cat. D): “ “ “ x 100;
- **Aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio** dell'anno di imposizione. Dal 1998 il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee il valore commerciale delle aree fabbricabili (art. 59, co. 1, lett. g), DLgs n. 446/1997);
- **Terreni agricoli:** reddito dominicale rivalutato del 25% x 75 (esenti se in area montana);
- **Fabbricati categoria D:**
 1. **Censiti** e posseduti da privati o da imprese: Rendita catastale rivalutata (+5%) x 50;
 2. **Non censiti posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati** (art. 5, co. 3, DLgs n. 504/1992): **valore contabile al 1° gennaio** di ogni anno (o successiva data di acquisizione), al lordo delle quote di ammortamento, indicizzato con coefficienti stabiliti da un apposito decreto ministeriale, di seguito si riportano quelli relativi all'anno 2011 (DM 14 marzo 2011):

anno	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
coeff.	1,02	1,04	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,26	1,30	1,34	1,37	1,42	1,44	1,46	1,50
anno	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982 e prec
coeff.	1,55	1,59	1,64	1,68	1,69	1,73	1,81	1,89	1,97	2,14	2,30	2,46	2,63	2,79	

ALIQUOTE

Ogni Comune, entro la data di approvazione del bilancio preventivo, deve deliberare le tariffe e le aliquote dei tributi e tariffe locali¹⁰. Le aliquote ICI possono variare **da un minimo del 4‰ ad un massimo del 7‰**¹¹, a seconda delle tipologie degli immobili:

- Abitazione principale¹²;
- Immobili diversi dalle abitazioni principali;
- Abitazioni secondarie;
- Alloggi non locati;
- Alloggi locati con contratto registrato e utilizzati come abitazione principale;
- Abitazione principale di soci di cooperative a proprietà indivisa;
- Immobili di enti senza scopi di lucro;
- Immobili “merce” di imprese costruttrici¹³.

**Importante**

I Comuni hanno la possibilità di ridurre le aliquote ICI al di sotto del limite minimo in determinati casi (es. locazione a canone “convenzionale”, recupero di edifici inagibili o inabitabili, ecc.) e di oltrepassare il limite massimo (ad es. abitazioni non locate da oltre 2 anni se trattasi di Comune ad alta tensione abitativa).

⁸ Dall'1.1.2007 è stato **soppresso l'obbligo di dichiarazione della rendita presunta** (art. 1 co. 173, legge n. 296/2006), di conseguenza bisogna fare riferimento alla “rendita proposta”, annotata negli atti catastali a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994 (DOC-FA). Inoltre, dall'1.1.2000 gli atti di **attribuzione o modifica della rendita catastale** sono efficaci dalla data della loro notifica.

⁹ Moltiplicatore rivalutato del 40% a decorrere dal 3 ottobre 2006 (art. 2, co. 45, DL n. 262/2006).

¹⁰ In assenza di delibera vengono prorogate quelle vigenti (art. 1, co. 169, legge n. 296/2006).

¹¹ Aumentabile fino al 9 ‰ per gli immobili siti in Comuni ad alta tensione abitativa e sfitti da almeno 2 anni (art. 2, co. 4, legge n. 431/1998).

¹² L'abitazione principale è quella in cui il contribuente ha la **dimora abituale**, che coincide, normalmente, con la residenza anagrafica. E' tuttavia concessa la facoltà di provare che sussiste la condizione di dimora abituale in un certo immobile anche in assenza di residenza anagrafica.

La Cassazione (sentenza n. 25902 del 29.10.2008) ha stabilito che va applicata l'aliquota prevista per l'abitazione principale anche in relazione a **più unità immobiliari catastali utilizzate come abitazione principale**.

¹³ Il Comune può stabilire un'aliquota del 4‰ per un periodo non superiore a 3 anni.

**PRINCIPALI ESENZIONI** (art. 7, DLgs n. 504/1992)¹⁴

- Immobili destinati **esclusivamente all'uso istituzionale**¹⁵ posseduti dallo **Stato**, dagli **Enti locali**, dalle **Comunità montane**, dalle **Aziende sanitarie**, dalle **CCIAA**;
- Fabbricati della **categoria "E"** ("fabbricati a destinazione particolare")¹⁶;
- **Terreni agricoli**¹⁷ situati in **aree montane** (vedi allegato CM n. 9 del 14.6.1993);
- Immobili utilizzati da **soggetti in regime sostitutivo per nuove iniziative produttive** (DL n. 357/1994); difatti, l'imposta sostitutiva comprende anche l'ICI;
- Immobili utilizzati da **enti non commerciali**, pubblici e privati (diversi dalle società), e destinati esclusivamente allo svolgimento di **attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative, culturali, sportive e ricettive**, nonché di attività dirette all'**esercizio del culto**, alla catechesi e all'educazione cristiana¹⁸, ovvero ad **attività che non hanno esclusiva natura commerciale**¹⁹.

ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE²⁰

Come già detto sopra, **dal 2008** anche le abitazioni principali, incluse le pertinenze, sono **esenti da ICI** (art. 1, DL n. 93/2008).

Sono **escluse** dall'agevolazione le abitazioni di categoria catastale **A/1 (abitazioni signorili)**, **A/8 (ville)** e **A/9 (palazzi storici)**.

Se tale destinazione avviene durante l'anno l'agevolazione spetta in proporzione al periodo di effettiva destinazione.

In caso di comproprietà l'agevolazione spetta solo a coloro che l'hanno adibita ad abitazione principale.

Per gli **immobili assimilati all'abitazione principale** vedi sopra il paragrafo "immobili assoggettati".

PERTINENZE ABITAZIONE PRINCIPALE²¹

Dal 2001, alle pertinenze normalmente viene riservato lo **stesso trattamento dell'abitazione principale**, aliquota e detrazione (per la parte che non trova capienza nell'imposta relativa all'abitazione principale), **salvo diversa disposizione stabilita dal regolamento comunale** (art. 59, lett. d) del DLgs n. 446/1997).

DETRAZIONI E RIDUZIONI

- **Abitazione principale: la detrazione** d'imposta per l'abitazione principale di **€ 103,29**²², da rapportare ai mesi di detto utilizzo, riguarda solo un ristretto numero di abitazioni soggette a ICI, come, ad esempio, le abitazioni signorili (**A1**), le ville (**A8**), i palazzi storici (**A9**):

¹⁴ Il Comune può prevedere l'esenzione o la riduzione dell'ICI, ad esempio, per le seguenti categorie di **soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale**: reddito annuo lordo familiare inferiore a euro 27.000, presenza nel proprio nucleo familiare di over 65, malati terminali o portatori di handicap superiore al 66%, che hanno subito degli sfratti esecutivi (legge 8.2.2007, n. 9).

¹⁵ E' facoltà del Comune disporre l'esenzione anche per gli **immobili** non destinati esclusivamente a scopi **istituzionali** (art. 59, DLgs n. 446/97).

¹⁶ Sono soggetti a ICI gli spazi e le strutture complesse compresi in questi fabbricati (**cat. E**), destinati all'attività di impresa autonoma a scopo di lucro (**edicole, ristoranti, farmacie, ecc.**).

¹⁷ L'esenzione non si applica ai **terreni fabbricabili** indipendentemente dal loro utilizzo, salvo quelli **condotti da agricoltori a titolo principale** (art. 59, DLgs n. 446/1997).

¹⁸ L'art. 6 del DL n. 163/2005 ha stabilito che l'**esenzione** è applicabile anche agli **immobili utilizzati per le attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione e cultura** di cui all'art. 16, co. 1, lett. b), della legge n. 222/1985; l'esenzione spetta **anche se dette attività vengono svolte in forma commerciale, a condizione che siano connesse a finalità di religione e di culto**.

¹⁹ L'art. 7, co. 2-bis del DL n. 203/2005, conv. con modif. dalla legge n. 248/2005 ha precisato che l'esenzione degli immobili utilizzati esclusivamente dai predetti **enti non commerciali** spetta a prescindere dalla loro eventuale natura commerciale; comunque, detta disposizione non ha effetto retroattivo, di conseguenza gli importi versati prima del 3.12.2005 non sono rimborsabili. I comuni possono escludere dall'agevolazione le aree fabbricabili ed i terreni agricoli.

²⁰ L'abitazione principale è quella in cui il contribuente ha la **dimora abituale**, che coincide, normalmente, con la residenza anagrafica.

²¹ Locali di deposito (**C/2**), autorimesse (**C/6**) e tettoie chiuse o aperte (**C/7**).

²² **La detrazione non può comunque superare l'ICI dovuta** e può essere utilizzata anche per l'ICI delle pertinenze.



- **umentabile a € 258,23** in alternativa alla riduzione fino al 50% dell'imposta dovuta per l'abitazione principale, anche limitatamente a categorie di **sogetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale**.
Quindi, è consentito ai Comuni:
 - a) di stabilire una **detrazione anche superiore a € 258,23** e fino alla concorrenza dell'intera imposta relativa all'abitazione principale, in tal caso non possono essere aumentate le aliquote ordinarie per le unità tenute a disposizione (secondo case);
 - b) oppure di **ridurre fino al 50%** l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**;
- in caso di **comproprietà** va ripartita in parti uguali tra i proprietari che vi risiedono a prescindere dalle quote di proprietà.
- **Fabbricati inagibili o inabitabili, di fatto non utilizzati:** imposta **ridotta al 50%**, a condizione che l'inagibilità (fabbricato ad uso non abitativo) o l'inabitabilità (fabbricato ad uso abitativo) sia **accertata dall'Ufficio Tecnico del Comune** o, in alternativa, il contribuente può presentare una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** attestante detta condizione (casi più frequenti: vetustà, incendio, terremoto, alluvione, ecc.)²³;
- **Fabbricati oggetto di interventi di recupero:** in questi casi il Comune può stabilire un'**aliquota anche inferiore al 4‰, per la durata massima di 3 anni**, se detti fabbricati inagibili o inabitabili, o di interesse storico/artistico sono situati in centri storici, oppure in caso di realizzazione di autorimesse o di utilizzo di sottotetti.
Come già detto sopra, anche per gli "**immobili merce**" delle **imprese costruttrici**, realizzati per la vendita e non venduti, il Comune può stabilire un'**aliquota del 4‰ per un periodo non superiore a tre anni**;
- **Fabbricato oggetto di interventi di impianti di fonti rinnovabili** per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico: **dal 2009** i Comuni potranno stabilire un'**aliquota anche inferiore al 4‰ per una durata massima di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per tutte le altre fonti rinnovabili** (art. 6, co. 2-bis, DLgs n. 504/1992);
- **Terreni agricoli condotti direttamente:** la base imponibile di tutti i terreni agricoli posseduti e condotti a titolo principale da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli²⁴ è calcolata come segue:

scaglioni di valore del terreno	% di imposta da versare, previo riduzione della base imponibile di euro 25.822,84
Da € 0 – fino a € 25.822,84	
Da € 25.822,84 – fino a € 61.974,83	30%
Da € 61.974,83 – fino a € 103.291,38	50%
Da € 103.291,38 – fino a € 129.114,22	75%
Oltre € 129.114,22	Nessuna riduzione

NB: se i terreni sono situati in **Comuni diversi** la detrazione del valore e le riduzioni d'imposta vanno applicate in proporzione al valore dei singoli terreni.

²³ Il Comune può disciplinare, ai fini della riduzione, le caratteristiche della "**fatiscenza sopravvenuta**" (art. 59, co. 1, lett. h), DLgs n. 446/1997), ad esempio, lesioni gravi delle strutture statiche. In linea di massima il fabbricato viene considerato inagibile o inabitabile se il **degrado fisico non è superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

²⁴ Per aver diritto alla riduzione è necessario essere iscritto negli **elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni** (art. 11, legge n. 9/1963), **obbligati quindi all'assicurazione IVS**. L'eventuale cancellazione da tali elenchi ha effetto ai fini ICI dall'anno successivo (art. 58, co. 2, DLgs n. 446/1997).



VERSAMENTI

Il versamento va effettuato, tenendo conto delle modalità²⁵ stabilite da ciascun Comune (a mezzo concessionario, su c/c/p²⁶, presso la tesoreria oppure tramite banca) in due soluzioni:

1. **entro il 16 giugno 2011: 50% dell'imposta** dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dell'anno precedente²⁷;
2. **dal 1° al 16 dicembre 2011: saldo dell'imposta dovuta** per l'intero anno calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno in corso, tenendo conto della prima rata versata.

Oppure **unico versamento** entro il 16 giugno 2011²⁸, tenendo conto delle aliquote e delle detrazioni deliberate per l'anno in corso.

VERSAMENTO MINIMO: euro **12**. Il Comune può stabilire anche un limite diverso (art. 1, co. 168, legge n. 196/2006, art. 25, legge n. 289/2002; Nota 20.4.2007, n. 6372/2007/DPF).

DIFFERIMENTO: il regolamento comunale può prevedere anche un differimento per **particolari situazioni** (ad esempio, per gli eredi, in caso di **calamità naturali**, ecc.).

ARROTONDAMENTO: la "**Finanziaria 2007**" (art. 1, co. 166, legge n. 296/2006) ha stabilito che l'**arrotondamento** dei tributi locali deve essere effettuato **all'unità di euro**, per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore.

MODELLO F24: anche se il Comune non ha stipulato **apposita convenzione** con l'Agenzia delle Entrate, **dal 2007** è possibile utilizzare il modello **F24²⁹** o il modello **F24-ICI³⁰**, usufruendo, quindi, della **possibilità di compensare³¹** il debito ICI con i crediti relativi ad imposte e/o contributi ammessi in compensazione.

CODICI TRIBUTI da utilizzare nel **mod. F24:**

- **3901** Imposta comunale sugli immobili per l'**abitazione principale**;
- **3902** Imposta comunale sugli immobili per i **terreni agricoli**;
- **3903** Imposta comunale sugli immobili per le **aree fabbricabili**;
- **3904** Imposta comunale sugli immobili per gli **altri fabbricati**;

In caso di **accertamento:**

- **3906** Imposta comunale sugli immobili – **Interessi** (relativi alla definizione dell'accertamento);
- **3907** Imposta comunale sugli immobili – **Sanzioni** (relative alla definizione dell'accertamento).

NB: il codice **3905** (Imposta comunale sugli immobili per **credito ICI**) è stato soppresso con RM n. 76 del 20.4.2007.

RIMBORSI

Procedura normale da seguire in caso di **versamento ICI non dovuto** (art. 1, co. 164, legge n. 296/2006):

²⁵ Il **mod. F24** può essere usato per qualsiasi Comune, mentre il **bollettino di c/c** solo se è previsto dal Regolamento comunale. In caso di utilizzo di una **modalità errata**, il **versamento** è validamente eseguito, però viene applicata la sanzione per errori formali (art. 14, DLgs n. 504/1992).

²⁶ È stato approvato un nuovo modello di bollettino di c/c postale da utilizzare per i versamenti ICI dall'anno 2009.

²⁷ Eventuali **modifiche oggettive** (terreni agricoli divenuti edificabili, fabbricati oggetto di ristrutturazioni, ecc.) o **sogettive** (acquisti, vendite, ecc.), saranno rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta in acconto, però il calcolo va fatto sempre sulla base delle aliquote e delle detrazioni dell'anno precedente (CM n. 3 del 7.3.2001).

²⁸ I Comuni hanno la facoltà di stabilire che il **versamento in un'unica soluzione** possa avvenire anche entro il 16 dicembre. I **contitolari** sono obbligati ad effettuare distintamente il versamento ICI; però, dal 1° gennaio 1998 il Comune ha facoltà di stabilire con regolamento la regolarità dei **versamenti eseguiti da un contitolare** anche per conto degli altri (art. 59, c. 1, lett. f), DLgs n. 446/1997).

²⁹ I titolari di partita IVA devono inviare l'F24 telematicamente.

³⁰ Può essere usato anche il mod. **F24-predeterminato**, versione semplificata del mod. F24-ICI che, però, non permette la compensazione dei versamenti ICI con eventuali crediti di imposta o contributi.

³¹ **Non è comunque ammessa la compensazione con i crediti relativi agli altri tributi locali**, fatta eccezione di quelli derivanti dalle addizionali IRPEF.



- se il **pagamento** è stato **effettuato con il bollettino**: presentare **domanda di rimborso al Comune**, il quale a sua volta deve effettuare il rimborso comprensivo di **interessi**³² entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda;
- se il **pagamento** è stato **effettuato con il mod. 730**, si può:
 1. presentare il mod. 730/11 integrativo entro il 10 novembre 2011;
 2. chiedere il rimborso con Unico 2011 PF;
 3. recuperare il credito con la dichiarazione del 2012.

NB: nella RM n. 12 del 5 giugno 2008 (punto 8) viene evidenziato, tra l'altro, che i **rimborsi dell'ICI non dovuta relativa all'esenzione dell'abitazione principale** (DL n. 93/2008) devono essere **disposti d'ufficio dai Comuni**, in base a quanto previsto dallo Statuto dei diritti del contribuente (art. 10, legge n. 212/2000).

FALLIMENTO E LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

I **curatori** e i **commissari liquidatori** devono **versare l'ICI dovuta** per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale **entro il termine di tre mesi** dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Inoltre, **entro 90 giorni** dalla loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una **comunicazione** di avvio della procedura (art. 1, co. 173, legge n. 296/2006).

NON RESIDENTI

Possono fare un **unico versamento per tutti gli immobili**, anche se situati in Comuni diversi, dal 1° al 16 dicembre, applicando l'**interesse del 3%**, a favore del "Consorzio nazionale obbligatorio tra i concessionari del servizio di riscossione" con sede in Roma. Inoltre, devono **inviare entro 7 gg.** con raccomandata al Consorzio **copia del versamento**.

SANZIONI

Dal 1° aprile 1998 si applicano le seguenti sanzioni:

1. **omesso o tardivo versamento: 30% dell'imposta non versata** (art. 13, co. 2, DLgs n. 471/1997);
2. **dichiarazione infedele: sanzione dal 50% al 100% della maggiore imposta;**
Se non è dovuta imposta si applica una sanzione da euro 51 a euro 258, la stessa sanzione si applica anche per la **mancata esibizione di documenti o atti** o la mancata restituzione di questionari. Anche in questo caso la **sanzione è ridotta ad un quarto** se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione;
3. **omessa³³ o tardiva³⁴ dichiarazione: sanzione dal 100% al 200% dell'imposta** con un **minimo di 51 euro** (artt. 13 e 14, co. 1, 2 e 3, DLgs n. 471/1997). La **sanzione è ridotta ad un quarto** se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione;
4. nei casi in cui i **documenti utilizzati per i versamenti non contengono gli elementi necessari per l'identificazione del soggetto** che li esegue e per l'imputazione della somma versata, si applica la sanzione da euro 103 a euro 516 (art. 15, DLgs n. 471/1997).

Non vanno irrogate sanzioni:

- quando la **violazione** è solo **formale**, cioè senza alcun debito d'imposta (art. 10, co. 3, legge n. 212/2000);
- quando i **versamenti** sono stati tempestivamente effettuati ad un **Ufficio o concessionario diverso** da quello competente (art. 13, co. 3, DLgs n. 471/1997 – CM n. 118/E del 7.6.2000).

³² Il tasso è determinato da ciascun Comune nei limiti di 3 punti percentuali di differenza rispetto al **tasso legale**, in mancanza si applicherà il tasso legale.

³³ Secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente la sanzione per l'omessa dichiarazione va applicata solo il primo anno.

³⁴ Ravvedimento: se la **presentazione** viene effettuata **entro 90 giorni**, la sanzione si riduce al 12,5% (100% x 1/8) dell'imposta, con un minimo di 6 euro.



RAVVEDIMENTO OPEROSO (art. 13, DLgs n. 472/1997, modif. dall'art. 16 del DL n. 185/2008 e dall'art. 1, co. 20, lett. a), legge n. 220/2010)

La sanzione è ridotta, **sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche** o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza:

- ad **1/10** (1/12 fino al 31.1.2011) **del minimo** nei casi di mancato **pagamento** del tributo o di un acconto, se esso viene **eseguito nel termine di 30 giorni** dalla data della sua commissione (ravvedimento breve);
- ad **1/8** (1/10 fino al 31.1.2011) **del minimo**, se la regolarizzazione del **pagamento** del tributo e degli errori/omissioni (compresa l'infedele dichiarazione), avviene **entro il termine per la presentazione della dichiarazione** relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista la dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;
- ad **1/10** (1/12 fino al 31.1.2011) **del minimo** di quella prevista per l'omissione della presentazione della **dichiarazione**, se questa viene **presentata con ritardo non superiore a 90 giorni**.

Il pagamento della **sanzione** ridotta deve essere eseguito **contestualmente** alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli **interessi moratori** calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno³⁵.

Sui nuovi bollettini per il versamento in euro dell'ICI è stata prevista una casella riservata al **ravvedimento**, in tal caso nelle caselle relative agli immobili va indicata solo l'imposta, mentre **il totale del bollettino deve comprendere anche la sanzione ridotta e gli interessi maturati**.

Il Comune, nell'esercizio della sua potestà regolamentare, può stabilire altre ipotesi di ravvedimento (art. 50, legge n. 449/1997).

LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO

Normativa vigente fino al 31 dicembre 2006

Fino al 31 dicembre 2006 il Comune aveva due tipi di potere:

- **liquidazione**: l'avviso di liquidazione doveva essere notificato entro il **31 dicembre del 2° anno successivo** a quello in cui la dichiarazione o comunicazione doveva essere presentata o il versamento doveva essere effettuato;
- **accertamento**: l'avviso di accertamento doveva essere notificato entro il **31 dicembre del 3° anno successivo** a quello in cui la dichiarazione o comunicazione doveva essere presentata o il versamento doveva essere effettuato; oppure **in caso di omissione** della dichiarazione o comunicazione i termini venivano prolungati fino al **31 dicembre del 5° anno successivo**.

Normativa in vigore dal 1° gennaio 2007

LIQUIDAZIONE: in sintesi, dal 1° gennaio 2007, l'**attività di liquidazione** è stata attribuita all'**Agenzia delle Entrate**, mentre quella di **accertamento** rimane in capo ai **Comuni**.

Difatti, l'art. 1, co. 103 e 105, della legge n. 296/2006 ha stabilito che con i nuovi **controlli delle dichiarazioni** (art. 36-bis, DPR n. 600/1973) sarà preso in considerazione il **versamento dell'ICI dell'anno precedente** relativo ad ogni fabbricato: **l'esito di tale verifica verrà trasmesso al Comune competente**.

ACCERTAMENTO: l'art. 1, co. 158 e segg., della legge n. 296/2006, per i tributi locali, ha ridefinito la disciplina relativa agli accertamenti, rimborsi ed interessi. A seguito di dette modifiche, **dal 1° gennaio 2007**, gli **avvisi di accertamento in rettifica**³⁶ o **d'ufficio**³⁷ devono essere notificati, a pena di decadenza, **entro il 5° anno successivo** a quello in cui la

³⁵ Interessi legali: 2,5% fino al 31.12.2007, 3% dall'1.1.2008, 1% dall'1.1.2010, 1,5% dall'1.1.2011.

³⁶ In caso di dichiarazioni incomplete o infedeli o di versamenti parziali o ritardati.

³⁷ In caso di omesse dichiarazioni o di omesse versamenti.



dichiarazione doveva essere presentata o il versamento doveva essere effettuato, detto nuovo termine vale anche per i rapporti pendenti. Ai sensi dell'art. 50, legge n. 449/1997, il regolamento comunale può anche prevedere l'istituto dell'**accertamento con adesione** (DLgs n. 218/1997). Anche per l'**istanza di rimborso** il precedente termine triennale **dal 2007** è stato allungato a **5 anni**, con obbligo da parte dei Comuni di darvi seguito entro 180 giorni.

Per gli **interessi** sia a debito che a credito i Comuni possono stabilire la **misura** comunque **nei limiti di 3 punti rispetto al tasso legale** (2,5% fino al 31.12.2007, 3% dall'1.1.2008, 1% dall'1.1.2010, 1,5% dall'1.1.2011); quindi, dall'1.1.2011 massimo 4,5%. In assenza di specifica norma regolamentare si applica il tasso legale.

Riscossione coattiva: nel co. 173 della legge n. 296/2006 viene, inoltre, stabilito che il **versamento delle somme liquidate** dal Comune per l'ICI (compresi sanzioni e interessi) deve essere eseguito **entro 60 giorni** (non più 90) dalla notifica dell'avviso di accertamento (art. 12, co. 1, DLgs n. 504/1992). In caso di **mancato pagamento**, viene attivata la **procedura coattiva di riscossione mediante ruolo**, entro il 31 dicembre del 3° anno successivo a quello di accertamento definitivo. Il passo successivo è l'**espropriazione forzata**.

IMPOSTA DI SCOPO (Addizionale ICI)

Con la "**Finanziaria 2007**" (art. 1, co. 145-151, legge n. 296/2006) è stato previsto che, **dal 1° gennaio 2007**, i Comuni possono istituire, con apposito regolamento da adottare ai sensi dell'art. 52 del DLgs n. 446/1997, una **imposta di scopo** destinata alla **parziale copertura delle spese per la realizzazione di opere pubbliche** individuate dal predetto regolamento.

L'imposta può essere istituita per le seguenti **opere pubbliche**:

- a) opere per il **trasporto pubblico urbano**;
- b) **opere viarie**, con l'esclusione della manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere esistenti;
- c) opere particolarmente significative di **arredo urbano** e di maggior decoro dei luoghi;
- d) opere di risistemazione di aree dedicate a **parchi e giardini**;
- e) opere di realizzazione di **parcheeggi pubblici**;
- f) opere di **restauro**;
- g) opere di conservazione dei **beni artistici e architettonici**;
- h) opere relative a nuovi spazi per eventi e **attività culturali, allestimenti museali e biblioteche**;
- i) opere di realizzazione e manutenzione straordinaria dell'**edilizia scolastica**.

Il **regolamento** che istituisce l'imposta determina:

- a) l'**opera pubblica da realizzare**;
- b) l'**ammontare della spesa** da finanziare;
- c) l'**aliquota di imposta**;
- d) l'applicazione di **esenzioni, riduzioni o detrazioni** in favore di determinate categorie di soggetti, in relazione all'esistenza di particolari situazioni sociali o reddituali, con particolare riferimento ai soggetti che già godono di esenzioni o di riduzioni ai fini del versamento dell'ICI sulla prima casa e ai soggetti con reddito inferiore a 20.000 euro;
- e) le modalità di **versamento** degli importi dovuti.

Altre caratteristiche dell'imposta:

- l'imposta è dovuta, relativamente alla stessa opera pubblica, per un **periodo massimo di 5 anni** e viene determinata applicando alla base imponibile ICI un'**aliquota massima** dello **0,5%**;
- si applica la **stessa disciplina** prevista per l'ICI;
- il **gettito complessivo dell'imposta** non può superare il **30%** dell'ammontare della spesa dell'opera pubblica da realizzare;
- in caso di **mancato inizio** dell'opera pubblica **entro 2 anni** dalla data prevista dal progetto esecutivo, il Comune è tenuto al **rimborso dei versamenti** effettuati dai contribuenti entro i due anni successivi.



PRINCIPALI SCADENZE GIUGNO 2011

MERCOLEDÌ'
15**MODELLO 730:** consegna del modello 730 e 730-3 al contribuente da parte del CAF o professionista abilitato che presta assistenza fiscale.GIOVEDÌ'
16**VERSAMENTO UNITARIO (Modello F24¹):**

- 1) **IVA:** liquidazione e versamento contribuenti mensili.
- 2) **II.DD.:** versamento ritenute IRPEF lavoratori autonomi, dipendenti e assimilati, comprese le relative addizionali regionali e comunali, trattenute nel mese di maggio.
- 3) **I.N.P.S.:**
 - versamento contributi **lavoratori dipendenti**, relativi al mese di maggio;
 - versamento contributi "gestione separata"² sui compensi corrisposti nel mese di maggio per le **collaborazioni/associazioni in partecipazione**.

DICHIARAZIONI D'INTENTO ricevute da **ESPORTATORI ABITUALI:** comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alle dichiarazioni ricevute nel mese di maggio.**MODELLO UNICO 2011 – VERSAMENTO UNITARIO³ (Modello F24¹):**

- 1) **Società di capitali, Enti commerciali ed equiparate⁴:** saldo IRES ed IRAP sul reddito definitivo dell'anno 2010 e 1° acconto IRES ed IRAP per l'anno 2011.
- 2) **Società di persone ed equiparate:** saldo IRAP sul reddito definitivo dell'anno 2010 e 1° acconto IRAP per l'anno 2011.
- 3) **Persone fisiche:** saldo IRPEF (ed IRAP per imprese e professionisti) sul reddito definitivo dell'anno 2010 e 1° acconto IRPEF (ed IRAP per imprese e professionisti) per l'anno 2011.
- 4) **IVA:** termine per il pagamento relativo al 4° trimestre (con maggiorazione dell'1,2%).
- 5) **IVA:** versamento dovuto sui maggiori ricavi/compensi da parte dei soggetti che si adeguano agli studi di settore per l'anno 2010 (eventuale maggiorazione del 3% da parte dei soggetti con "vecchi studi" con scostamento superiore al 10%).
- 6) **ADDIZIONALE REGIONALE e COMUNALE IRPEF:** autoliquidazione da parte delle persone fisiche sui redditi dell'anno 2010 diversi da quelli di lavoro dipendente ed assimilati.
- 7) **I.N.P.S.:**
 - **commerciati ed artigiani:** versamento contributi IVS relativi al conguaglio anno 2010 ed eventuale 1^a rata di acconto (50%) per l'anno 2011;
 - **lavoratori autonomi:** versamento contributi "gestione separata" relativi al conguaglio anno 2010 ed eventuale 1^a rata di acconto (50%) per l'anno 2011.
- 8) **ICI:** termine di pagamento dell'acconto (o unica rata) per l'anno 2011.
- 9) **CCIAA:** versamento del diritto camerale annuale, da parte dei soggetti iscritti alla sezione ordinaria del registro delle imprese e dei soggetti iscritti nelle sezioni speciali.

¹ Dall'1.1.2007, tutti i soggetti con partita IVA, sono obbligati ad effettuare i versamenti con "F24 telematico". Il mod. F24 deve essere inviato anche nel caso in cui a seguito di compensazione il saldo sia zero.

² Anno 2011: per i soggetti iscritti ad altre forme di previdenza obbligatorie o titolari di pensione indiretta o diretta (anzianità, invalidità o vecchiaia) l'aliquota è pari al 17%, mentre per i soggetti non iscritti ad altre forme previdenziali l'aliquota è pari al 26,72%.



LUNEDI' 20	CONAI: presentazione al Conai della denuncia mensile, riferita al mese precedente, da parte dei produttori o importatori di imballaggi che nell'anno 2010 erano tenuti al versamento di un contributo ambientale complessivo, per singolo materiale, di importo superiore a Euro 31.000.
LUNEDI' 27 ⁵	IVA: invio telematico dei mod. INTRASTAT relativi al mese di maggio (mensili).
GIOVEDI' 30	IMPOSTA DI REGISTRO: versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione la cui annualità decorre dal 1° giugno 2011. IVA: invio telematico della Comunicazione operazioni con paesi "black-list" relativa al mese di maggio (mensili). I.N.P.S.: presentazione telematica della denuncia (Modello UNIEMENS) relativa ai versamenti dei contributi lavoratori dipendenti e dei compensi relativi ai collaboratori e lavoratori autonomi occasionali (reddito annuo + 5.000 Euro) del mese di maggio. RATEIZZAZIONE II.DD.: versamento della rata delle imposte per i soggetti non titolari di partita IVA che hanno scelto la rateizzazione in sede di dichiarazione dei redditi. UNICO 2011: consegna del modello agli Uffici Postali da parte dei contribuenti non obbligati alla trasmissione telematica (persone fisiche senza partita IVA). ICI: termine per la presentazione o spedizione della dichiarazione, in caso di consegna dell'Unico agli Uffici Postali o di presentazione del Modello 730. MODELLO 730: trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate del modello 730.

³ Se detti versamenti vengono effettuati dal 17 giugno 2011 al 18 luglio 2011 occorre maggiorare gli importi relativi dello 0,40%.

⁴ Queste scadenze valgono per coloro il cui periodo d'imposta si chiude al 31/12/2010 ed approvano il bilancio entro il 30/05/2011.

⁵ Termine normale non lavorativo (sabato 25 giugno) prorogato al 1° giorno successivo lavorativo.



UFFICIO OVUNQUE

In ufficio con un click

Ufficio Ovunque è l'innovativa soluzione TeamSystem che, utilizzando un browser Internet e senza necessità di alcuna installazione, consente ai clienti dello Studio un accesso sicuro, semplice ed immediato:

- **ai propri documenti generati dalle procedure gestionali** (situazioni contabili, elaborati fiscali, cedolini, F24, CUD, DM10, pratiche di assunzione, etc.)
- **direttamente agli applicativi** installati presso lo Studio, per compiere attività di compilazione prima nota, di elaborazione della contabilità, di fatturazione, di inserimento delle presenze, etc.
- **ad una serie di utili funzionalità**, quali la bacheca, la rubrica clienti/fornitori, un sistema di messaggistica interna, etc.

Ufficio Ovunque si rivolge agli Studi i cui Clienti desiderino un accesso alle informazioni che risiedono presso lo Studio, o ai clienti di piccole dimensioni che possono iniziare a gestire la propria azienda utilizzando un gestionale installato presso lo Studio, con minore investimento di tempo e denaro.

www.teamsystem.com

TeamSystem
the way ahead for your business