

STUDIO BELCASTRO

Dott. Claudio Belcastro

*Dott. Emanuela Candido Rag. Maria Teresa Cimarosa Dott. Franco Chiudino Rag. Sandra Macri
Dott. Cristina Pelle Rag. Caterina Piccolo Dott. Sergio Policheni Rag. Santina Sansotta
Dott. Francesco Strangio Dott. Giovanni Teotino
116 Via Marconi – 89044 – Locri (Rc) – tel 0964 21530 fax 0964 22151
e-mail claudio.belcastro@studiobelcastro.it web www.studiobelcastro.it*

**CIRCOLARE INFORMATIVA
N. 02/2011 DEL 07/02/2011**

1) I CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE

La Legge di Stabilità per il 2011 (già detta Finanziaria) ha introdotto alcune modifiche alla disciplina applicabile alle operazioni di leasing immobiliare, al fine di renderla coerente con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali previste per i trasferimenti effettuati mediante strumenti diversi dalla locazione finanziaria.

Le novità introdotte riguardano quindi:

- a) **la responsabilità solidale dell'utilizzatore dell'immobile in leasing**, anche se da costruire ovvero in corso di costruzione, **con riferimento all'imposta di registro dovuta dal locatore per l'acquisto del fabbricato**, indipendentemente dalla natura strumentale oppure abitativa del bene oggetto dell'operazione;
- b) la previsione secondo la quale **i contratti di leasing immobiliare** devono essere redatti in forma scritta, pena la loro nullità, ma che possono essere **registrati soltanto in caso d'uso**, analogamente agli altri contratti riguardanti i servizi bancari e finanziari, nonché il credito al consumo: pertanto, con riferimento ai contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2011, **non è più dovuta l'imposta di registro dell'1,00%**;
- c) **l'inserimento, tra i soggetti tenuti al pagamento dell'imposta ipotecaria e catastale, dell'utilizzatore dell'immobile in locazione finanziaria**, solidamente con tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità o voltura e – nel caso di iscrizioni o rinnovazioni – i debitori contro i quali è stata iscritta o rinnovata l'ipoteca, a prescindere dalla natura del fabbricato oggetto del contratto;
- d) per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, continuano ad essere ridotte della metà, mentre **tale decurtazione non opera, invece, più con riferimento agli acquisti immobiliari effettuati da società di leasing**, che sono soggetti all'imposta ipotecaria e catastale nella complessiva misura proporzionale del 4,00% ed a quella di registro in misura fissa. In altri termini, il legislatore ha esteso alle locazioni finanziarie immobiliari il medesimo regime previsto per l'acquisto diretto di fabbricati;

STUDIO BELCASTRO

- e) **alle cessioni**, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari, **nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di riscatto dell'immobile concesso in locazione finanziaria**, ovvero nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore, **le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa**;
- f) **per tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011 le parti sono tenute a versare un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale da corrispondere in unica soluzione entro il 31 marzo 2011.**

In pratica la misura dell'imposta sostitutiva si calcola, sia per i leasing di fabbricati strumentali che per quelli di fabbricati abitativi,

- applicando le aliquote delle imposte ipo-catastali sul costo sostenuto dal concedente per l'acquisto o la costruzione dell'immobile, in misura pari al 2% se trattasi di fabbricati strumentale, del 3% se trattasi di fabbricati abitativi;

- scomputando dall'ammontare così calcolato quanto versato a titolo di imposta di registro sui canoni di leasing fino al 31 dicembre 2010 (a decorrere dall'1 gennaio 2011 l'imposta non è più dovuta), tenendo a tale fine presente che per i leasing di fabbricati abitativi l'imposta di registro sui canoni andava applicata con l'aliquota del 2%, mentre sui leasing di fabbricati strumentali con l'aliquota dell'1%;

- riducendo l'ammontare così calcolato in misura pari al 4% per ogni anno residuo di durata del contratto di leasing.

Prendiamo **ad esempio** un contratto di leasing relativo ad un immobile acquisito dal concedente per **1 milione di euro** e stipulato in data **1 gennaio 2008** con durata di 18 anni e canoni annui pari a **100.000 euro**.

Se l'immobile oggetto del leasing è un **fabbricato strumentale**, l'imposta sostitutiva che dovrà essere versata entro il prossimo 31 marzo 2011 con le modalità indicate dal provvedimento del 14 gennaio sarà pari a: $[(1.000.000 \text{ euro} \times 2\% \text{ di ipocatastali sul riscatto}) - (100.000 \text{ euro} \times 3 \text{ anni} \times 1\% \text{ di imposta di registro sui canoni})] \times [100\% - (4\% \times 15 \text{ anni di durata residua del contratto alla data del 1.1.2011})] = \mathbf{6.800 \text{ euro}}$.

Se invece l'immobile oggetto del leasing è un **fabbricato abitativo**, l'imposta sostitutiva sarà pari a: $[(1.000.000 \text{ euro} \times 3\% \text{ di ipocatastali sul riscatto}) - (100.000 \text{ euro} \times 3 \text{ anni} \times 2\% \text{ di imposta di registro sui canoni})] \times [100\% - (4\% \times 15 \text{ anni di durata residua del contratto alla data del 1.1.2011})] = \mathbf{9.600 \text{ euro}}$.

Nella speranza di essere stati sufficientemente chiari, invitiamo comunque tutti i Signori Clienti che abbiano stipulato contratti di locazione immobiliare a voler prendere urgentemente contatto con lo studio per essere assistiti nella effettiva e definitiva modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva dovuta da versare – si ripete – entro il prossimo 31 marzo.

2) I FINANZIAMENTI DEL TITOLARE SONO RICAVI AZIENDALI NON DICHIARATI

Una recente sentenza della Corte di Cassazione ha nuovamente affrontato la questione dell'operatività della presunzione qualificata grave, precisa e concordante che giustifica l'accertamento analitico-induttivo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

In particolare, la Suprema Corte ha ribadito che, con riferimento **ai versamenti bancari effettuati dal titolare dell'impresa sui conti correnti aziendali, risultanti in contabilità come "finanziamenti del titolare", la presunzione opera e tali somme si considerano quindi come ricavi aziendali, se il contribuente non giustifica la diversa provenienza.**

In altre parole, i meri movimenti bancari che risultino dalla contabilità aziendale come versamenti fatti dal titolare dell'impresa per finanziare l'attività svolta sono sufficienti a legittimare l'accertamento analitico-presuntivo, a meno che il contribuente non dimostri la loro estraneità all'attività d'impresa (in quanto hanno una diversa provenienza).

Come ribadito dalla Cassazione in recenti sentenze, la presunzione di operazioni imponibili "[...] può essere vinta dal contribuente che offra la prova liberatoria che dei movimenti egli ha tenuto conto nelle dichiarazioni, o che questi non si riferiscono ad operazioni imponibili: la prova che il contribuente è tenuto a dare della non riferibilità ad operazioni imponibili deve essere specifica e riguardare analiticamente i singoli movimenti bancari, tale cioè da dimostrare che ciascuna delle operazioni effettuate è estranea a fatti imponibili.

Nel caso di specie, un contribuente ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate un avviso di rettifica IVA, sulla base di un verbale di constatazione della Guardia di finanza, che accertava una maggiore IVA dovuta, considerando i versamenti effettuati dal titolare della ditta sul conto corrente aziendale come ricavi non dichiarati.

I movimenti bancari risultavano registrati in contabilità come "Finanziamenti del titolare" e, pertanto, non avendo il contribuente fornito una prova contraria, è stata applicata dall'Amministrazione finanziaria la presunzione secondo cui le operazioni bancarie sono riconducibili all'attività aziendale.

Dopo due gradi di giudizio, in cui è stata confermata la legittimità dell'atto impositivo del fisco, il contribuente ha proposto ricorso in Cassazione con diversi motivi di censura e la Sezione tributaria della Corte di Cassazione ha esaminato complessivamente i motivi di ricorso eccepiti dal contribuente ritenendoli strettamente collegati e ne ha dichiarato l'infondatezza, confermando la legittimità dell'atto impositivo.

Quindi, in mancanza di una prova liberatoria, tali operazioni costituiscono una presunzione grave, precisa e concordante per considerare gli accrediti come ricavi e gli addebiti come corrispettivi inerenti l'attività aziendale.

3) ELIMINAZIONE DEI CREDITI INESIGIBILI

La Sezione Tributaria della Corte di cassazione con una recente decisione è intervenuta sulla cancellazione dei crediti inesigibili ed ha stabilito che la deduzione delle perdite su crediti, va interpretato nel senso che l'anno di competenza per operare la deduzione deve coincidere con quello in cui si acquista certezza che il credito non può più essere soddisfatto, perché solo in quel **momento si materializzano gli elementi "certi e precisi" della sua irrecuperabilità.**

Diversamente opinando si rimetterebbe all'arbitrio del contribuente la scelta del periodo d'imposta più vantaggioso per operare la deduzione, snaturando la regola espressa dal principio di competenza, che rappresenta invece criterio inderogabile ed oggettivo per determinare il reddito d'impresa.

Peraltro è il caso di osservare che la prova della sussistenza degli elementi suddetti, per come da sempre sostenuto da parte del nostro studio, **non impone né la dimostrazione che il creditore si sia attivato per esigere il suo credito né che sia intervenuta sentenza di fallimento del debitore.**

Infatti la stessa Cassazione (con sentenza n. 16330 del 2005 e prima ancora con sentenza n. 12831 del 2002) ha precisato che, con riferimento alla sussistenza degli elementi certi e precisi, l'articolo 66, comma 3, del Tuir non avrebbe riguardo alla vicenda giuridica della estinzione del credito, ma a una situazione di fatto: **la pratica inesigibilità del credito stesso;** situazione la cui esistenza condiziona anche la rilevanza tributaria dell'atto negoziale di abbandono del credito.

Gli elementi certi e precisi sono dunque, per il Secit, elementi di fatto e, in quanto tali, suscettibili di valutazione e, pertanto, non v'è ragione di escludere aprioristicamente **la possibilità che l'apprezzamento di tali elementi consenta di individuare i requisiti di certezza e di determinabilità della perdita, con riguardo ad un esercizio diverso da quello dell'eventuale procedura concorsuale.**

4) AUMENTO DEGLI INTERESSI LEGALI

Con un decreto dello scorso dicembre è cambiata **la percentuale** di calcolo per la determinazione **degli interessi legali che pertanto passa dall'attuale 1% all'1,5%.**

STUDIO BELCASTRO

ALLEGATI

Scadenario tributario di Febbraio 2011

PRECEDENTI CIRCOLARI 2011

Numero	Del	Argomento
01/2011	16.01.2011	Utilizzo dei crediti di imposte in compensazione Comunicazione operazioni iva non inferiori a 3 mila euro Autorizzazione compimento di scambi intracomunitari

STUDIO BELCASTRO

SCADENZARIO TRIBUTARIO

FEBBRAIO 2011

Martedì 1

- **Iva** – Termine iniziale per la presentazione delle istanze di rimborso iva relative al credito maturato nell'anno precedente

Domenica 13

- **Preu – Prelievo unico erariale** – Versamento del Prelievo unico erariale sugli apparecchi da intrattenimento quale II rata del I periodo contabile (gennaio-febbraio) da calcolarsi in ragione del 25% del Preu dovuto per il V periodo contabile precedente (settembre-ottobre anno precedente)

Martedì 15

- **Iva** – Scade il termine per l'emissione delle fatture differite relative alle consegne effettuate nel mese precedente (fermo restando l'obbligo del conteggio dell'iva dovuta, con riferimento al mese di consegna dei beni e non al mese d'emissione della fattura)
- **Iva e Ritenute – Ravvedimento operoso** – Termine per le regolarizzazioni relative allo scorso mese di Dicembre (versamenti di Gennaio), con il contestuale versamento della sopratassa ridotta al minimo (trenta giorni dalla data di scadenza originaria)

Mercoledì 16

- **Delega Unica - Modello F24** :

STUDIO BELCASTRO

- **Iva** – Liquidazione (senza versamento) dell'iva relativa al IV trimestre dello scorso anno dovuta dai contribuenti trimestrali (maggiorata dell'1,5%)
 - **Iva** – Liquidazione e versamento dell'iva relativa al IV trimestre dello scorso anno dovuta dai contribuenti ex art. 74 (senza alcuna maggiorazione)
 - **Iva** – Liquidazione e versamento dell'iva relativa al mese precedente dovuta dai contribuenti mensili
 - **Ritenute** – Versamento delle ritenute alla fonte operate durante il mese precedente su tutti i tipi di reddito da assoggettare a ritenuta fiscale (a titolo di acconto o a titolo di imposta)
 - **Imposta sostitutiva rivalutazione Tfr** – Versamento del saldo dell'imposta sostitutiva, calcolata sulla rivalutazione del Tfr maturato per l'anno precedente
 - **Inps** – Versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali derivanti da rapporto di lavoro dipendente e relativi al mese precedente
 - **Inps - Collaboratori** - Versamento, da parte del committente, del contributo Inps dovuto sui compensi pagati nello scorso mese ai collaboratori coordinati e continuativi (soggetti o meno ad altra forma di contribuzione previdenziale)
 - **Inps – Pescatori autonomi** – Versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali relativi al mese precedente
 - **Inps – Gestione commercianti ed artigiani** - Versamento della IV rata dei contributi determinati in misura fissa sul minimale di reddito imponibile
 - **Enpals** – Versamento contributi dovuti per il mese precedente
 - **Inpdai** – Versamento mensile dei contributi previdenziali
 - **Inail** – Versamento del saldo dei premi dovuti per l'anno precedente e dell'acconto dei premi dovuti per l'anno in corso
- **Inail** — **Mod. 10/SM** – Denuncia delle retribuzioni relative all'anno precedente su supporto cartaceo
- **Inail** – Comunicazione dell'eventuale riduzione delle retribuzioni presunte
- **Iva di gruppo** – **Mod. Iva 26** - Presentazione della dichiarazione di volersi avvalersi delle disposizioni previste per la compensazione dell'imposta tra le società dello stesso gruppo
- **Dichiarazioni di intento ricevute** – Termine per la comunicazione per via telematica delle dichiarazioni di intento ricevute dai propri fornitori “esportatori abituali o equiparati” durante il mese precedente
- **Iva – Documenti fiscali** – Scade il termine, per le tipografie e per i rivenditori autorizzati, per la trasmissione in via telematica all'Agenzia delle Entrate dei dati dei soggetti nei confronti dei quali sono state effettuate, durante l'anno precedente, forniture di stampati fiscali: bolle d'accompagnamento, ricevute fiscali, scontrini
- **Accise – Imposte di fabbricazione** – Scade il termine per il versamento dell'accisa sui prodotti ad essa soggetti immessi in consumo nello scorso mese

STUDIO BELCASTRO

- **Inpgi** – Denuncia e versamento contributi relativi al mese precedente

Domenica 20

- **Casagit – Fpi** – Denuncia e versamento contributi relativi al mese precedente
- **Enasarco** - Versamento contributi relativi al trimestre ottobre-dicembre
- **Conai** – Presentazione della dichiarazione mensile da parte dei produttori d'imballaggi

Venerdì 25

- **Enpaia** – Denuncia e versamento contributi relativi al mese precedente
- **Enpals** – Mod. 031/R (spettacolo) e Mod. 031/SP (sportivi) – Denuncia dei contributi relativi al mese precedente
- **Inps** – Dichiarazione di responsabilità per richiedere la riduzione dell'aliquota dei contributi per la Cassa Integrazione Guadagni (CIG/CIGS)
- **Intrastat** – **Elenchi “mensili” operazioni intracomunitarie** – Presentazione “telematica” agli Uffici Doganali degli elenchi mensili per le cessioni e per gli acquisti intracomunitari effettuati da quelle aziende che nel corso dello scorso anno abbiano effettuato cessioni ed acquisti intracomunitari “mensili” superiori a 50 mila Euro

Lunedì 28 (giorno fisso)

- **Preu** – **Prelievo unico erariale** – Versamento del Prelievo unico erariale sugli apparecchi da intrattenimento quale III rata del I periodo contabile (gennaio-febbraio) da calcolarsi in ragione del 25% del Preu dovuto per il V periodo contabile precedente (settembre-ottobre anno precedente)

STUDIO BELCASTRO

Lunedì 28 (scadenze di fine mese)

- **Sostituti di imposta** – Consegna della certificazione unica relativa alle somme erogate ed alle relative ritenute operate nell'anno precedente:
 - o per lavoro dipendente da parte dei datori di lavoro (Cud)
 - o per dividendi da parte delle società di capitali
 - o per proventi finanziari da parte di notai, intermediari e società finanziarie
 - o per lavoro autonomo o occasionale da parte del soggetto erogatore
 - o per provvigioni da parte del soggetto erogatore

- **Iva** – Adempimenti mensili connessi all'emissione ed alla registrazione delle fatture

- **Scheda carburante** - Annotazione dei chilometri percorsi durante il mese da parte dei mezzi di trasporto utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa

- **Iva intracomunitaria** – Emissione dell'autofattura da parte del cessionario o committente di un acquisto intracomunitario che non abbia ricevuto entro il precedente mese di gennaio la fattura (o l'abbia ricevuta con importo o indicazioni inesatte) relativa ad operazioni effettuate nell'ancora precedente mese di dicembre

- **Iva** – Invio telematico della Comunicazione annuale dati iva relativi all'anno precedente

- **Fasi** – Versamento contributi relativi al I trimestre dell'anno in corso

- **Imposta di bollo – Metodo virtuale** – Pagamento della prima rata bimestrale (gennaio-febbraio) e pagamento del saldo annuale (anno in corso) per i soggetti autorizzati a corrispondere il tributo in modo virtuale

- **Abilitazione alla trasmissione telematica** – Presentazione delle domande di abilitazione all'utilizzazione del sistema telematico di presentazione delle dichiarazioni fiscali da parte degli utenti facoltati a tale operazione

- **Iva – Documenti fiscali** – Scade il termine, per le tipografie e per i rivenditori autorizzati, per la trasmissione in via telematica all'Agenzia delle Entrate dei dati dei soggetti nei confronti dei quali sono state effettuate, durante il trimestre precedente, forniture di stampati fiscali: bolle d'accompagnamento, ricevute fiscali, scontrini

- **Inps – Mod. DM 10/2** – Denuncia dei contributi previdenziali ed assistenziali relativi al mese precedente (da inviare per via telematica o supporto magnetico)

- **Dipendenti agricoltura** – Denuncia trimestrale (a mezzo Internet) della manodopera agricola occupata (operai agricoli a tempo determinato ed indeterminato) conte-

STUDIO BELCASTRO

nente le giornate di lavoro effettuate e le retribuzioni relative al trimestre di riferimento

- ***Imposta di registro*** – *Scade il termine per eseguire la registrazione dei contratti di locazione d'immobili aventi decorrenza dal giorno 1° febbraio e per eseguire il versamento annuale per i contratti pluriennali stipulati negli anni precedenti e la cui decorrenza ha avuto inizio il giorno 1° febbraio del relativo anno (appare opportuno ricordare che trattandosi di un mese di 28 giorni – o 29 come negli anni bisestili - la scadenza effettiva slitta, rispettivamente, al prossimo giorno 2 o 1 marzo)*

NOTA: Scadenze che cadono di sabato e/o in giorno festivo

- ***I termini di prescrizione*** che scadono in un giorno festivo o non lavorativo sono prorogati di diritto al primo giorno seguente non festivo (art. 2963 C.C.)
- ***I termini di presentazione delle dichiarazioni e delle comunicazioni fiscali*** che scadono di sabato sono prorogati di diritto al primo giorno seguente non festivo (artt. 2 e 8 bis Dpr 322/1998)
- ***I termini di versamento fiscali e previdenziali*** che scadono di sabato o in un giorno festivo o non lavorativo sono prorogati di diritto al primo giorno seguente non festivo (art. 6 c. 8 Dl 330/1994 e art. 18 c. 1 D.Lgs. 241/1997)