

LEGGE DI STABILITÀ Le altre novità



Fisco e contratti

Per la locazione finanziaria tasse più favorevoli
Nuove procedure per i passaggi di proprietà di case e aziende

Più convenienza sul leasing

Meno tempo per l'ammortamento - Abolita la doppia Ipt sui veicoli

Giacomo Albano

■ Aumenta la convenienza fiscale del leasing per imprese e lavoratori autonomi: il maxiemendamento presentato ieri alla legge di stabilità accelera i tempi di ammortamento fiscale dei beni acquisiti in locazione finanziaria. Attualmente, nel leasing finanziario, la deducibilità dei canoni è consentita in un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo d'ammortamento ordinario, a prescindere dalla durata contrattuale; regole specifiche riguardano il leasing immobiliare (deducibilità variabile tra 11 ed 18 anni) e di autovetture non strumentali (stesse tempistiche dell'ammortamento). Il maxiemendamento interviene sugli articoli 54 (comma 2) e 102 (comma 7) del Tuir, in senso decisamente favorevole, per i contratti stipulati dalla data di entrata in vigore della legge. Ciò vale per la locazione finanziaria, quindi per i contratti con opzione finale di acquisto (risoluzione 175/2003). Tanto per le imprese che per i

lavoratori autonomi si fissa la durata fiscale del leasing in 12 anni per gli immobili e pari alla metà del periodo di ammortamento per i beni strumentali. Come già evidenziato, il nuovo regime del leasing immobiliare riguarda non solo le imprese

LAVORATORI AUTONOMI

Torna la deducibilità per i canoni relativi ai fabbricati che era stata abolita dal 1° gennaio 2010

se ma anche i lavoratori autonomi. Per questi ultimi, dal 1° gennaio 2010, era venuta meno la possibilità di dedurre i canoni di leasing immobiliare.

Le novità sulla riduzione della durata fiscale riguardano anche i veicoli commerciali e industriali; sulle autovetture e quelle strumentali e quel-

le assegnate ai dipendenti) resta a quattro anni il regime di deducibilità dei canoni.

Le novità non hanno impatti in ambito Irap: poiché l'imponibile Irap si basa sulle risultanze del conto economico, l'intero canone imputato in bilancio secondo la durata effettiva del contratto - anche se inferiore alla "durata fiscale" - è integralmente deducibile. Allo stesso modo le novità non hanno effetti sui soggetti Ias che, in base allo Ias 17, deducono gli ammortamenti relativi ai beni e quindi prescindono dalle regole sulla durata fiscale.

Dalla relazione tecnica si evince che dalle nuove regole deriveranno maggiori deduzioni per 126 milioni di euro nel 2014, 252 nel 2015, 378 nel 2016 e 362 nel 2017.

Le risorse a copertura del gettito derivante dalle modifiche del leasing sono individuate all'interno del settore. Viene infatti introdotta un'imposta di registro (risoluzione 175/2003) da parte degli utilizzatori dei con-

PER LE PARTITE IVA

Trattamento invariato

■ Non cambia la durata fiscale del leasing di beni strumentali nel reddito da lavoro autonomo; per i professionisti, il periodo di deducibilità dei canoni su beni mobili era già pari alla metà del periodo di ammortamento fiscale (anziché 2/3)

■ La deducibilità dei canoni auto resta concessa - come per le imprese - in un periodo non inferiore al periodo di ammortamento fiscale

La «compensazione»

■ L'invarianza nel regime fiscale per i beni mobili è ampiamente compensata dalla reintroduzione della possibilità di dedurre i canoni di leasing immobiliare. Originariamente essa era prevista per i contratti stipulati nel triennio 2007-2009 ed era venuta meno a partire dal 2010

tratti di leasing immobiliare, tramite l'inserimento di un nuovo articolo (8-bis) alla tariffa, parte prima, del Dpr 131/86. L'imposta del 4%, che si applica in deroga alle regole di alternatività tra Iva e imposta di registro, va calcolata sul corrispettivo pattuito per la cessione del contratto aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto; la base di calcolo rappresenta in sostanza il valore di mercato dell'immobile oggetto del contratto.

Ulteriore novità riguardante il leasing è l'eliminazione dal 1° gennaio 2014 dell'imposta provinciale di trascrizione (Ipt) sul riscatto dei veicoli in leasing; fino ad oggi, in caso di acquisizione di auto in leasing finanziario, l'utilizzatore si trovava a sostenere due volte il costo dell'imposta di trascrizione, sia in sede di stipula che di riscatto del veicolo in leasing; con il maxiemendamento viene meno la penalizzazione.

Notai e compravendite. Prezzo su conto «dedicato» fino alla trascrizione

Acquirenti di immobili: aumentano le tutele

Angelo Busani

■ Il venditore di un immobile o di un'azienda non percepirà più il prezzo il giorno del rogito; sarà il notaio a trasmettere il denaro dovutogli, una volta effettuata la trascrizione. Cioè la prescritta pubblicità nei pubblici registri, che "mette in sicurezza" il contratto di compravendita. È una novità del maxi emendamento alla legge di stabilità destinata ad alterare radicalmente la prassi contrattuale su immobili e aziende e ad avvicinare l'Italia a quanto già da tempo si pratica all'estero.

La norma prevede che il notaio (o altro pubblico ufficiale incaricato della compravendita, come un segretario comunale che stipula nell'interesse del suo Comune) deve versare su conto corrente "dedicato", in relazione ad atti da lui stipulati con prezzo oltre i 100 mila euro:

a) tutte le somme dovutegli a titolo di onorari, tributi e rimbor-

si di spese, in caso di compravendita immobiliare;

b) le somme affidategli in deposito fiduciario;

c) l'intero prezzo (o il saldo ancora dovuto) se si tratta di compravendite immobiliari o di aziende.

Importante è notare che gli interessi sulle somme depositate saranno destinati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese.

L'effetto del deposito nel conto corrente "dedicato" è che gli importi depositati costituiscono un "patrimonio separato", con la conseguenza che le somme in questione sono quindi escluse dalla successione *mortis causa* del notaio e dal suo regime patrimoniale della famiglia e sono impignorabili a richiesta di chiunque, così come impignorabile è il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

Eseguita la registrazione e la pubblicità nei Registri immobiliari o, per le cessioni d'azienda, nel Registro delle imprese, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli, il notaio (o altro pubblico ufficiale) deve provvedere senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo.

Se i contraenti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio (o altro pubblico ufficiale) svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova - risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata oppure secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti - che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta.

Controversie tributarie. Ricorsi e «rottamazione delle cartelle»

La riscossione va sospesa in attesa della mediazione

Antonio Iorio

■ La presentazione del reclamo diventa condizione di procedibilità del ricorso e non più di inammissibilità dell'impugnazione. Quindi, una volta rilevata dal giudice, verrà rinviata la trattazione, per consentire di svolgere la mediazione. Inoltre, le somme oggetto di reclamo non potranno più essere riscosse se non sono trascorsi i 90 giorni da cui decorrono i termini per la costituzione in giudizio dell'ufficio. Sono queste alcune delle importanti modifiche sul reclamo/mediazione previste nel maxiemendamento alla legge di stabilità.

Viene innanzitutto previsto che la presentazione del reclamo è condizione di procedibilità del ricorso. Oggi, invece, è una condizione di inammissibilità dell'impugnazione. Se il ricorso è presentato prima della scadenza dei 90 giorni, l'agenzia delle Entrate in sede di costituzione in giudizio ne rileverà l'improcedibilità e il presidente, se condivide, rinverrà la trattazione per consentire lo svolgimento della mediazione.

La modifica dovrebbe verosimilmente risolvere, almeno per il futuro, le questioni di legittimità costituzionale pendenti presso la Consulta sull'istituto del reclamo.

Peraltro alcune commissioni tributarie (per esempio, la Ctp di Reggio Emilia, con la sentenza 125/2013) avevano già rilevato che una corretta interpretazione della norma non consentiva di affermare l'inammissibilità del ricorso presentato prima della scadenza dei 90 giorni.

L'ulteriore novità attiene alla riscossione delle somme oggetto di reclamo: essa è sospesa fino a quando non sono trascorsi i 90 giorni. Nel caso poi l'ufficio dovesse comunicare l'esito negativo gli ulteriori trenta giorni per costituirsi in giudizio non decorreranno più dalla data ma dallo spirare dei 90

giorni. Viene infine previsto espressamente che durante questi 90 giorni trova applicazione la sospensione dei termini processuali dal 1° agosto al 15 settembre.

Sempre in tema di definizione delle controversie, va segnalata l'introduzione della sanatoria delle somme iscritte a ruolo. I ruoli interessati sono quelli consegnati all'agente della riscossione sino al 31 ottobre 2013, emessi da uffici statali, agenzie fiscali e da enti territoriali (Regioni, Province e Comuni). Si tratta quindi di un'ampia casistica di atti; non vengono espressamente menzionati gli atti dell'Inps,

anche se potrebbero rientrare, con qualche dubbio, nell'ampia locuzione «uffici statali». Sono invece senz'altro escluse le pretese riguardanti i tributi comunitari (dazi doganali, Iva) e le somme derivanti da sentenze di condanna della Corte dei conti.

I vantaggi offerti ai contribuenti sono alquanto marginali, in quanto occorre estinguere l'intero debito originariamente iscritto a ruolo e corrispondere l'aggio della riscossione.

Quindi, in altre parole, fatta eccezione per gli interessi di mora, maturati dopo la notifica della cartella di pagamento o dopo l'affidamento del carico da parte dell'ente impositore, il resto è tutto dovuto.

Dovrebbero, pertanto, essere inclusi nel pagamento, in ipotesi di rettifiche di maggiori imposte o tasse, anche gli interessi originariamente previsti in sede di rettifica oltre che, sicuramente, le sanzioni. Ciò in quanto l'iscrizione a ruolo riguarda non solo l'imposta pretesa dall'ente impositore ma anche gli interessi e le sanzioni.

Per beneficiare della definizione occorrerà corrispondere quanto dovuto in due soluzioni: almeno la metà entro la fine di giugno 2014 e la somma residua entro il 16 settembre 2014. Queste modalità di pagamento lasciano perplessi e potrebbero scongiurare in molti casi, un'adesione alla sanatoria: se da un lato si risparmiano gli interessi di mora, dall'altro gli importi devono essere corrisposti soltanto in due rate e nel giro di pochi mesi.

Viene meno così la possibilità di rateizzare e, in questo periodo di crisi, appare sinceramente improbabile che molti contribuenti per risparmiare i soli interessi di mora, rinunciino ad una rateazione a 72 se non addirittura a 120 rate.

LA SANATORIA

L'ambito di applicazione

■ Carichi iscritti a ruolo da uffici statali, agenzie fiscali ed enti territoriali (Regioni, Province e Comuni) e consegnati all'agente della riscossione sino al 31 ottobre

■ Sono esclusi i tributi costituenti risorse proprie (dazi doganali, Iva) e somme da sentenze di condanna della Corte dei conti

Quanto si paga

■ La cifra iscritta a ruolo (imposte, interessi, sanzioni) e l'aggio della riscossione

■ Si risparmiano solo gli interessi di mora

L'iter

■ Gli agenti della riscossione informano gli interessati entro il 30 maggio 2014 che si può pagare entro il 30 giugno

■ Gli interessati devono firmare un apposito atto entro il 30 giugno 2014 e pagare in due soluzioni: almeno metà entro fine giugno, il resto entro il 16 settembre 2014

■ La definizione si perfeziona con l'integrale pagamento delle somme dovute

L'esempio

↗ Omesso versamento di Iva per euro 50.000, sanzioni per 15.000 euro e interessi maturati dall'omesso versamento per 2.000 euro

€ Totale iscritto a ruolo: 67.000 euro

% Con l'affidamento del ruolo all'agente della riscossione e l'emissione della cartella di pagamento, occorre aggiungere l'aggio della riscossione, pari all'8%, e iniziano a maturare anche gli interessi di mora (qui 500 euro)

☝ Per definire occorre versare in due rate nell'arco di pochi mesi (giugno/settembre 2014) quanto iscritto a ruolo (67.000 euro) e l'aggio della riscossione (5.360 euro) Si risparmiano gli interessi di mora

www.kia.com

SPORTAGE

Non sempre puoi vedere cosa succede alle tue spalle.
Ma puoi lasciare che siamo noi a farlo.
Stay human.

KIA
The Power to Surprise

Tecnologia con telecamera posteriore: Kia ti guarda le spalle.
A volte è difficile avere una chiara visione di cosa succede dietro di te. Non ti preoccupare. Perché se tu non fossi umano, noi non costruiamo componenti all'avanguardia come la telecamera posteriore.
Kia Sportage: design e tecnologia, anche in versione 4x4.

Limitazioni garanzia*
*Garanzia 7 anni/150.000 km escluso parti e/o componenti che hanno un limite naturale legato alla loro deperibilità temporale come: batterie (2 anni), sistemi audio, navigazione e intrattenimento audio/video (3 anni) e la verniciatura (5 anni). Per veicoli immatricolati dal 01.05.2013 la verniciatura è garantita 7 anni/150.000 km. Dettagli, limitazioni e condizioni su www.kia.com e nelle concessionarie. Consumo combinato (l/100 km) da 5,3 a 7,2. Emissioni CO₂ (g/km) da 139 a 189. La foto è inserita a titolo indicativo di riferimento.