

Publicazione in G.U. della legge n.220/2010 (legge di Stabilità 2011)

14 Gennaio 2011

Sul *Supplemento Ordinario* n.281 alla *Gazzetta Ufficiale* n.297 del 21 dicembre 2010 è stata pubblicata la [legge 13 dicembre 2010, n.220](#), recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di Stabilità 2011)".

Di seguito, si riportano le misure fiscali d'interesse per il settore delle costruzioni contenute nel Provvedimento, in vigore dal 1° gennaio 2011.

1. Imponibilità IVA per le cessioni di abitazioni

2. Proroga della detrazione del 55%

3. Nuova disciplina fiscale per i contratti di leasing immobiliare

4. Proroga della detassazione dei "premi di produttività"

1. Imponibilità IVA per le cessioni di abitazioni

L'art.1, comma 86, della legge 220/2010 stabilisce l'applicazione dell'IVA per le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" entro 5 anni (anziché 4) dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione.

Tale disposizione è stata accolta con favore dall'ANCE, poiché modifica, a regime, la disciplina previgente^[1], e prolunga di un anno il termine che consente alle imprese di cedere le abitazioni costruite o ristrutturate, assoggettando ad IVA l'operazione.

In sostanza, dal 1° gennaio 2011, le imprese per le quali sia già scaduto il quarto anno dall'ultimazione dei lavori, ma non il quinto, possono cedere le abitazioni realizzate in regime IVA, non soggiacendo all'obbligo di restituzione parziale dell'IVA detratta in sede di costruzione, né alle limitazioni sul diritto alla detrazione dell'IVA sull'attività generale (cd. "pro-rata").

In ogni caso, l'ANCE proseguirà nell'azione intrapresa presso le competenti sedi istituzionali affinché venga riconosciuta l'applicabilità dell'IVA per le abitazioni cedute dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" delle stesse senza vincoli temporali (ad esempio, mediante il meccanismo dell'opzione, già previsto per le cessioni di fabbricati strumentali).

2. Proroga della detrazione del 55%

A tal riguardo, l'art.1, comma 48, della legge 220/2010 proroga, fino al 31 dicembre 2011, la detrazione del 55% per le spese riferite ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti^[2].

Contestualmente, la citata disposizione stabilisce che, per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2011, la ripartizione della detrazione deve avvenire obbligatoriamente in 10 quote annuali di pari importo (anziché in 5 quote, come previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2010).

In ogni caso, restano ferme le ulteriori modalità applicative del beneficio, tra le quali:

- la semplificazione degli adempimenti per gli interventi di sostituzione di finestre, comprensive di infissi (in singole unità immobiliari), installazione di pannelli solari e per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza, ovvero con impianti geotermici a bassa entalpia^[3].

Per tali lavori, quindi, non è più richiesta l'acquisizione dell'attestato di certificazione/qualificazione energetica dell'edificio^[4];

- l'obbligo di invio della Comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i lavori pluriennali^[5].

3. Nuova disciplina fiscale per i contratti di leasing immobiliare

La legge di Stabilità 2011 contiene, altresì, un riordino della disciplina fiscale relativa ai contratti di leasing immobiliare.

In pratica, l'art.1, commi 15-16 prevede:

- per i contratti in corso al 1° gennaio 2011, il versamento, in unica soluzione, entro il 31 marzo 2011, di un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale^[6], con modalità che verranno fissate con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro il prossimo 15 gennaio 2011 (art.1, comma 16);
- per i contratti che verranno stipulati a partire dal 1° gennaio 2011, viene prevista una modifica al regime previgente, diretta ad equiparare l'acquisizione in leasing degli immobili strumentali al loro acquisto in proprietà (art.1, comma 15).

4. Proroga della detassazione dei "premi di produttività"

L'art.1, comma 47, della legge 220/2010 proroga, fino al 31 dicembre 2011, l'applicabilità dell'imposta sostitutiva del 10% per i "premi di produttività", nel limite di 6.000 euro lordi, corrisposti ai lavoratori del settore privato con redditi non superiori, nel 2010, a 40.000 euro^[7].

Come noto, la misura costituisce attuazione dell'art.53 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010 ([cfr. Manovra 2011-2012: Convertito in Legge il D.L. 78/2010 del 2 agosto 2010](#)).

Per completezza, a seguito delle diverse disposizioni legislative intervenute in materia nell'ultimo biennio, si evidenzia che la detassazione dei "premi di produttività"⁸ è applicabile:

- sulle somme erogate dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2010, nel limite massimo di 6.000 euro lordi, in favore di lavoratori con reddito da lavoro dipendente non superiore, nel 2009, a 35.000 euro (*art.2, commi 156, lett.b, e 157, legge 191/2009*)^[8];
- sugli importi corrisposti dal 1° gennaio 2011 al 31 dicembre 2011, fino ad un massimo di 6.000 euro lordi, a lavoratori con reddito da lavoro dipendente non superiore, nel 2010, a 40.000 euro (*art.1, comma 47, legge 220/2010*).

A tal riguardo, in materia di attestazione della riconducibilità delle somme erogate al lavoratore fra gli "incrementi di produttività"⁸ dell'impresa, si sottolinea che l'Agenzia delle Entrate, con la [Risoluzione n.130/E del 14 dicembre 2010](#)^[9] ha chiarito che:

- tale finalità deve trovare riscontro in un'esplicita dichiarazione del datore di lavoro da inserire nello spazio riservato alle annotazioni del Modello CUD;
- l'attestazione nel citato Modello è condizione di per sé sufficiente a provare l'esistenza della finalità d'incremento richiesta dalla norma.

Il citato orientamento ministeriale è stato già recepito nella bozza di Modello CUD 2011 (quadri bx e by delle annotazioni), e nelle relative istruzioni, disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

Infine, si evidenzia che, ai sensi dell'art.31 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010, dal **1° gennaio 2011**, è operativo il **divieto di compensare crediti d'imposta** (per imposte sul reddito ed IVA), **fino a concorrenza dell'importo dei debiti tributari iscritti a ruolo** per imposte erariali, per i quali è scaduto il termine di pagamento, **di ammontare superiore a 1.500 euro**.

All'inosservanza del divieto è correlata una sanzione che si rende applicabile unicamente al momento in cui il ruolo sia divenuto definitivo, ossia non più contestabile in via giudiziale od amministrativa.

In sostanza, al contribuente che effettui la compensazione di crediti relativi ad imposte erariali con debiti di importo superiore a 1.500 euro, iscritti a ruoli contestati in via giudiziale o amministrativa (cd. "ruoli non definitivi"), la sanzione, in pendenza di giudizio, non viene applicata.

Al contrario, la sanzione verrà applicata in presenza di compensazione dei crediti d'imposta con debiti iscritti a ruoli definitivi, di importo superiore a 1.500 euro.

Con riferimento alla misura ed al calcolo della sanzione, la norma (modificata in fase di conversione del D.L. 78/2010) non appare di facile lettura, con la conseguenza che si rendono necessari chiarimenti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate sulla portata applicativa della disposizione.

In particolare, la misura della sanzione è pari al "50% dell'importo dei debiti iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori e per i quali è scaduto il termine di pagamento, fino a concorrenza dell'ammontare indebitamente compensato. La sanzione... non può essere comunque superiore al cinquanta per cento di quanto indebitamente compensato"^[10].

In ogni caso, solo per ruoli definitivi d'importo superiore a 1.500 euro, viene riconosciuta la possibilità di pagamento mediante compensazione volontaria, ai sensi dell'art.28-ter, D.P.R.602/1973 (non più ammessa per ruoli di ammontare inferiore a tale importo)^[11].

Resta fermo che i contribuenti, con debiti iscritti a ruolo di importo inferiore a 1.500 euro, possono liberamente utilizzare i propri crediti d'imposta in compensazione con i versamenti delle imposte e dei contributi dovuti (attraverso il Modello F24).

[1] Ossia l'art.10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, che, fino al 31 dicembre 2010, stabiliva per la cessione di fabbricati abitativi, un regime generale di esenzione da IVA, salvo l'unica eccezione relativa ai trasferimenti posti in essere dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" delle medesime abitazioni, entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori (o anche successivamente, solo nell'ipotesi di fabbricati concessi in locazione convenzionata, per un periodo non inferiore a 4 anni).

[2] Art.1, commi 344-347, legge 296/2006 e successive modificazioni.

[3] Cfr. anche l'art.1, comma 286, della legge 244/2007, che dispone l'applicabilità dell'agevolazione anche in caso di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

[4] Cfr. l'art.1, comma 24, lett.c, della legge 244/2007 (legge Finanziaria 2008).

[5] Cfr. l'art.29, comma 6, del D.L. 185/2008 convertito, con modificazioni, dalla legge 2/2009.

[6] L'imposta sostitutiva verrà determinata in misura pari all'importo delle imposte ipotecarie e catastali, che sarebbero versate in caso di riscatto del bene (2%), decurtato dell'imposta di registro corrisposta sul contratto di locazione (1%), ed ulteriormente ridotto di una percentuale pari al 4% moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto.

[7] Si ricorda che la detassazione dei "premi di produttività"⁸ è stata introdotta, per la prima volta, dall'art.2, comma 1, lett.c, del D.L. 93/2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 126/2008, con riferimento al periodo d'imposta 2008, e successivamente prorogata, per il periodo d'imposta 2009, dall'art.5 del D.L. 185/2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 2/2009 e, per il 2010, dall'art.2, commi 156, lett.b, e 157, della legge 191/2009 - legge Finanziaria 2010).

[8] L'imposta sostitutiva del 10% è risultata applicabile, alle medesime condizioni, anche per il periodo d'imposta 2009.

[9] In merito, l'Agenzia delle Entrate richiama la propria Circolare n.47/E/2010, con la quale era stato chiarito che il datore di lavoro deve fornire l'attestazione della correlazione tra i premi erogati ed i parametri di produttività, mediante comunicazione scritta al lavoratore della motivazione della somma corrisposta. In materia, cfr., da ultimo, la Circolare Confindustria n.19370 del 23 dicembre 2010.

[10] Come si evince, infatti, dal dettato letterale della disposizione, emergono dubbi sull'effettiva quantificazione della penale, con la conseguenza

che appare incerta la reale applicabilità della sanzione connessa alla violazione del divieto di compensazione. Pertanto, alla luce dell'entrata in vigore delle citate disposizioni, appare urgente un pronunciamento dell'Agenzia delle Entrate in materia.

[11] In base al quale, in sede di erogazione di un rimborso d'imposta, l'Agenzia delle Entrate verifica se il beneficiario risulti iscritto a ruolo e, in caso affermativo, trasmette in via telematica apposita segnalazione all'agente della riscossione, il quale provvede alla notifica all'interessato di una proposta di compensazione tra il credito d'imposta ed il debito iscritto a ruolo (per le modalità attuative, *cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29 luglio 2008*).

[4418-Risoluzione n.130-E del 14 dicembre 2010.pdf](#)[Apri](#)

[4418-legge 13 dicembre 2010, n.220.pdf](#)[Apri](#)