

Conversione in legge del “Decreto mille proroghe 2011” – Misure fiscali d’interesse per il settore

2 Marzo 2011

Sul *Supplemento Ordinario* n.53 alla *Gazzetta Ufficiale* n.47 del 26 febbraio 2011 è stata pubblicata la **legge 26 febbraio 2011, n.10**, di conversione, con modificazioni, del D.L. 225/2010 (cd. “Decreto mille proroghe 2011”), recante “*Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e di interventi urgenti in materia tributaria e di sostegno alle imprese e alle famiglie*”, in vigore dal 26 febbraio 2011.

Tra le novità introdotte in sede di conversione in legge del D.L. 225/2010, si segnalano la proroga di 3 anni del termine per l’utilizzazione edificatoria delle aree, cui è condizionata l’applicabilità del regime fiscale agevolato per i trasferimenti di immobili nell’ambito dei piani urbanistici particolareggiati, e il differimento del termine per la “*sanatoria catastale*” dei cd. “immobili fantasma” fino al 30 aprile 2011.

1. Trasferimento di immobili nell’ambito di piani urbanistici particolareggiati

2. “Sanatoria catastale” per gli immobili non dichiarati (cd. “immobili fantasma”)

3. Sospensione della riscossione dei tributi in Abruzzo

4. Ulteriori disposizioni d’interesse

1. Trasferimento di immobili nell’ambito di piani urbanistici particolareggiati

Nel corso dell’*iter* di conversione in legge del D.L. 225/2010, il Governo ha presentato un maxiemendamento, approvato mediante voto di fiducia alla Camera, che contiene, tra l’altro, una disposizione relativa al regime fiscale agevolato per i **trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati**, diretti all’attuazione dei **programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati (imposta di registro all’1% ed ipo-catastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%)^[1].

In particolare, l’art.2, comma 23, del citato Decreto **proroga da 5 ad 8 anni il termine per il completamento dell’intervento edilizio**, cui è condizionata l’applicabilità del predetto regime fiscale agevolato.

Tale modifica normativa è stata accolta con favore dall’ANCE, che, nelle proprie iniziative intraprese presso le competenti sedi parlamentari, aveva auspicato la **proroga da 5 a 10 anni del termine** relativo all’**utilizzazione edificatoria** delle **aree**, per l’applicabilità dell’**agevolazione** per i **trasferimenti immobiliari** diretti all’**attuazione** di **piani urbanistici**.

In sostanza, l’allungamento del termine da 5 ad 8 anni consente alle imprese acquirenti delle aree di avere più tempo a disposizione per la realizzazione degli interventi edificatori, considerando anche il fatto che la disciplina di settore stabilisce in 10 anni il termine ordinario di attuazione dei programmi urbanistici.

Inoltre, sempre per i trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati, la medesima disposizione, con un’incerta formulazione, che necessita di un urgente chiarimento da parte dell’Amministrazione finanziaria^[2], prevede la **proroga, da 5 a 8 anni**, per l’**utilizzazione edificatoria** dell’area anche per gli **atti di trasferimento stipulati** a decorrere **dal 2005, in vigore del precedente regime agevolato** (imposta di registro all’1% ed ipo-catastali in misura fissa – art.33, comma 3, legge 388/2000, per tutti i tipi di trasferimenti nell’ambito dei piani urbanistici particolareggiati, a condizione che l’utilizzazione dell’area avvenisse entro 5 anni dal trasferimento), in vigore fino al 3 luglio 2006.

In sostanza, l’allungamento del periodo di utilizzazione edificatoria dell’area da 5 a 8 anni sembra applicarsi, con effetto retroattivo, per tutti gli atti stipulati dal 2005 (ad esempio, atto stipulato nel 2005, scadenza per l’utilizzazione edificatoria nel 2013 anziché nel 2010).

2. “Sanatoria catastale” per gli immobili non dichiarati (cd. “immobili fantasma”)

L’art.2, comma 5-*bis*, del D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2011 **sposta** ulteriormente al **30 aprile 2011** il **termine** per la **presentazione** della **dichiarazione di aggiornamento catastale** per regolarizzare gli immobili, gli ampliamenti o i cambi di destinazione d’uso non dichiarati in catasto (cd. “*immobili fantasma*”)^[3].

Si ricorda, infatti, che il “*Decreto mille proroghe 2011*”, nella sua originaria formulazione, aveva già prorogato al 31 marzo 2011 l’originario termine (31 dicembre 2010), stabilito dal D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010 (*cf. D.L. 225/2010 – cd. “Decreto mille proroghe 2011” – Misure fiscali d’interesse per il settore delle costruzioni dell’11 gennaio 2011*).

In mancanza della citata dichiarazione, l’Agenzia del Territorio procederà all’attribuzione, con oneri a carico dell’interessato, di una rendita presunta dell’immobile, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.

Entro lo stesso termine del 30 aprile 2011 dovrà essere emanato l’apposito Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio che determinerà gli oneri a carico dei contribuenti interessati.

In fase di conversione in legge del D.L. 225/2010, è stato previsto che l’**attribuzione**, da parte dell’Agenzia del Territorio, della **rendita presunta** dell’immobile, ovvero di quella definitiva^[4], **produce effetti fiscali** (anche in termini di determinazione della base imponibile delle imposte dirette),

dal 1° gennaio 2007, ferma restando, per il contribuente, la facoltà di provare una diversa decorrenza della rendita.

In merito, viene, altresì, stabilito che i tributi erariali e locali, commisurati alla base imponibile determinata in base alla rendita catastale presunta, vengono corrisposti a titolo di acconto e salvo conguaglio.

Infine, viene prevista l'applicabilità delle citate disposizioni (ivi compresa l'efficacia della rendita, a livello fiscale, dal 1° gennaio 2007), anche agli immobili non dichiarati in catasto individuati dall'Agenzia del Territorio a seguito della propria attività di "mappatura", a livello nazionale, degli immobili non censiti, ai sensi dell'art.2, comma 36, del D.L. 262/2006, convertito, con modificazioni, dalla legge 286/2006.

3. Sospensione della riscossione dei tributi in Abruzzo

In tal ambito, in sede di conversione in legge del D.L. 225/2010, è stato ulteriormente **allungato il periodo di sospensione** della **ripresa** della **riscossione** delle **imposte** in favore dei **soggetti**, persone fisiche e non, interessati dagli **eventi sismici** avvenuti in **Abruzzo** il 6 aprile 2009 (art.2, comma 3, D.L. 225/2010).

In particolare, viene **sospesa** la **ripresa** della **riscossione** delle rate riferite ai **tributi non versati** (imposte sui redditi, IRAP, IVA ed ulteriori tributi) in scadenza tra il **1° gennaio 2011** ed il **31 ottobre 2011** (il testo originario del "Decreto mille proroghe 2011" aveva fissato il termine al 30 giugno 2011).

In merito, si ricorda che l'art.39, commi 3-bis e 3-ter, del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010, aveva previsto, per i soggetti, persone fisiche e non, aventi domicilio fiscale, o sede operativa, nei Comuni situati all'interno del cratere del sisma, che la ripresa della riscossione dei tributi sospesi^[5] dovesse avvenire in 120 rate di pari importo, senza applicazione di sanzioni ed interessi, a decorrere dal mese di gennaio 2011.

La ripresa della riscossione delle rate non versate verrà disciplinata con DPCM, in modo da non determinare effetti peggiorativi sui saldi di finanza pubblica.

Inoltre, in fase di conversione in legge del D.L. 225/2010 è stata ulteriormente **prorogato** al mese di **dicembre 2011** il **termine** per l'**esecuzione** degli **adempimenti** tributari (diversi dai versamenti), in scadenza al mese di gennaio 2011.

In proposito, a seguito della proroga disposta in fase di conversione del D.L. 225/2010, si ritengono superate le indicazioni contenute nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 23 novembre 2010, Prot. n.2010/151122, che aveva stabilito le modalità di ripresa dei citati adempimenti tributari, a decorrere dal mese di gennaio 2011 (ossia entro il 31 gennaio).

Pertanto, appare necessario un ulteriore Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che tenga conto della proroga stabilita dal D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2011.

4. Ulteriori disposizioni d'interesse

In merito, si segnala che, in fase di conversione in legge del "Decreto mille proroghe 2011", è stata inserita una disposizione in materia di gestione dello stato di emergenza derivante da calamità naturali^[6], che modifica la legge 225/1992, istitutiva del "Servizio nazionale della protezione civile".

In particolare, l'art.2, comma 2-*quater*, del D.L. 225/2010^[7], consente alle **regioni che non abbiano sufficienti disponibilità finanziarie** per far fronte a **calamità naturali**, di **aumentare**:

- i **tributi**, le **addizionali**, le **aliquote**, nonché le **maggiorazioni** di **aliquote** attribuite alla medesima regione, fino al limite massimo consentito dalla legislazione vigente;
- l'**imposta regionale** sulla **benzina** per autotrazione, erogata dagli impianti di distribuzione ubicati sul proprio territorio, fino ad un massimo di 5 centesimi a litro, ulteriori rispetto alla misura massima consentita (2 centesimi a litro)^[8].

Nell'ipotesi in cui tali misure non siano sufficienti, possono essere usate le risorse del *Fondo nazionale di protezione civile*, nonché del *Fondo di riserva per le spese impreviste*, inserito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e finanze^[9].

Nel caso in cui venga utilizzato il citato *Fondo di riserva*, viene stabilito che lo stesso debba essere reintegrato, in misura corrispondente alle risorse utilizzate, dalle maggiori entrate derivanti dall'aumento dell'aliquota dell'accisa regionale sulla benzina (con o senza piombo), e dell'accisa sul gasolio usato come carburante^[10].

L'aliquota dell'accisa, che non potrà essere superiore a 5 centesimi al litro, verrà stabilita mediante Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Dogane.

Infine, il D.L. 225/2010, convertito dalla legge 10/2011, conferma le ulteriori disposizioni fiscali d'interesse per il settore, quali:

- lo **spostamento al 31 marzo 2011** dell'**invio** del "**Modello EAS**"^[11], per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini fiscali da parte degli Enti associativi (art.1, comma 1, che rinvia alla tabella 1 del medesimo Decreto).

Il termine per l'invio era scaduto il 31 dicembre 2009 (cfr. in merito la Guida alla compilazione del Modello EAS che l'ANCE ha diramato alla rete associativa, alla luce dei chiarimenti forniti dalla C.M. n.45/E/2009).

Sul tema è recentemente intervenuta la **Circolare n.6/E del 24 febbraio 2011**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha chiarito gli effetti della proroga.

In particolare, il Modello EAS deve essere inviato:

- o **entro il 31 marzo 2011** per gli enti già costituiti alla data del 29 novembre 2008 (data di entrata in vigore del D.L. 185/2008);
- o **entro 60 giorni dalla data di costituzione**, e qualora il termine del sessantesimo giorno dovesse scadere prima del 31 marzo 2011, entro tale data.

In ogni caso, chiarisce l'Agenzia delle Entrate, coloro che abbiano già presentato il Modello EAS entro il termine precedente del 31 dicembre 2009, ovvero successivamente, non sono tenuti ad un successivo invio, salvo in caso di variazione dei dati precedentemente comunicati, entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione^[12].

Nell'ipotesi di perdita dei requisiti qualificanti previsti dalla normativa tributaria[13], il Modello va ripresentato entro 60 giorni dalla data in cui si verifica tale circostanza.

In ogni caso, il D.L. 225/2010 stabilisce che con DPCM, di concerto con il Ministro dell'Economia e Finanze, potrà essere stabilita una proroga delle citate scadenze, fino al 31 dicembre 2011;

- il **termine** del **30 settembre** per la **pubblicazione** in **G.U.** degli **Studi di Settore**, con riferimento al periodo d'imposta 2011[14], con possibilità di proroga mediante l'emanazione di un apposito DPCM (art.1, commi 2 e 2-*quinquies*).

- la **proroga** al **30 giugno 2011** del **termine** relativo alla **sospensione** del **versamento** dei **tributi** (imposte sui redditi ed IRAP) nei confronti dei soggetti interessati dagli **eventi alluvionali** avvenuti in **Veneto** dal 30 ottobre al 2 novembre 2010 (art.2, comma 2).

Pertanto, la sospensione riguarda il versamento dei tributi scaduti nel periodo compreso fra il 31 ottobre 2010 ed il 30 giugno 2011. La disposizione non contiene, tuttavia, indicazioni sul termine per la ripresa della riscossione dei tributi sospesi.

Come chiarito dalla R.M. n.14/E/2011, la sospensione non riguarda gli adempimenti e i versamenti effettuati dai sostituti d'imposta, che, pertanto, dovranno continuare a operare le ritenute sui redditi erogati ai soggetti interessati dall'alluvione;

- dal **1° luglio 2011**, la **modifica** del regime di **tassazione** dei **fondi comuni di investimento** mobiliare, che prevede il passaggio dalla tassazione sul "maturato" a quella sul "realizzato" in capo ai partecipanti.

In particolare, infatti, l'imposta sostitutiva del 12,50% verrà applicata, in capo ai partecipanti, al momento della distribuzione dei proventi, ovvero del riscatto, liquidazione o cessione della quota. Per i soggetti esercenti attività d'impresa, la ritenuta sarà effettuata a titolo di acconto (art.2, comma 63, del D.L. 225/2010 che introduce il nuovo art.26-*quinquies* nel D.P.R. 600/1973).

[1] Cfr. l'art.1, ultimo periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotto dall'art.1, comma 25, della legge 244/2007, l'art.10 e l'art.1-*bis* della Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, introdotto dall'art.1, comma 26, della legge 244/2007.

[2] Sul tema, si evidenzia che il primo commento alle citate disposizioni apparso il 26 febbraio scorso sul quotidiano on-line dell'Agenzia delle Entrate (www.nuovofiscooggi.it/), non fornisce indicazioni sufficienti per delimitare il corretto ambito applicativo della disposizione.

[3] Cfr. art. 19, commi 8-10, D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010 - [Manovra 2011-2012: Convertito in Legge il D.L. 78/2010 del 2 agosto 2010](#).

[4] L'art.2, comma 5-*bis*, del D.L. 225/2010, stabilisce che l'affissione all'albo pretorio comunale degli atti di attribuzione della rendita dei fabbricati dichiarati viene portata a conoscenza degli interessati mediante un Comunicato da pubblicare in *G.U.*. Decorsi 60 giorni dalla pubblicazione, l'interessato può ricorrere in Commissione tributaria provinciale per contestare la rendita catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio. In mancanza di tale contestazione, l'attribuzione di rendita diviene definitiva.

[5] Per i soggetti persone fisiche esercenti attività d'impresa, o di lavoro autonomo, e per i soggetti diversi dalle persone fisiche, con volume d'affari non superiore a 200.000 euro, la sospensione dei versamenti tributari è scaduta il 20 dicembre 2010. Invece, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, e per i soggetti diversi dalle persone fisiche, con volume d'affari superiore a 200.000 euro, la sospensione è cessata il 30 giugno 2010.

[6] Cfr. art.2, comma 1, lett.c, della legge 225/1992, che si riferisce alle "*calamità naturali, catastrofi o altri eventi che, per intensità ed estensione, debbono essere fronteggiati con mezzi e poteri straordinari*".

[7] Tale disposizione inserisce i commi 5-*quater*, 5-*quinquies* e 5-*sexies* all'art.5 della legge 225/1992.

[8] Cfr. art. 17, comma 1, del D.Lgs. 398/1990.

[9] Cfr. Art.28 della legge 196/2009 (Legge di contabilità e finanza pubblica).

[10] L'imposta è disciplinata dal D.Lgs. 504/1995.

[11] Cfr. l'art.30 del D.L. 185/2008, che ha introdotto tale obbligo per gli enti associativi.

[12] Come chiarito dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 2 settembre 2009 Prot. n.15896/2009. Per le ipotesi di variazione dei dati che non comportano una nuova trasmissione del Modello EAS, cfr. le Istruzioni allo stesso.

[13] Cfr. art.148 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, ai fini delle imposte sui redditi e art.4, comma 4, D.P.R. 633/1972, ai fini IVA.

[14] Per quanto riguarda il nuovo Studio di Settore per l'edilizia UG69U, applicabile a partire dal periodo d'imposta 2009, cfr. [Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del nuovo Studio di Settore per l'edilizia UG69U del 7 aprile 2010](#).

[4415-Circolare n.6-E del 24 febbraio 2011.pdf](#)[Apri](#)

[4415-legge 26 febbraio 2011, n.10.pdf](#)[Apri](#)