



CONSORZIO
STUDI E
RICERCHE
FISCALI

GRUPPO
INTESA  SANPAOLO

Alle Società Consorziate

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 3/2014

11 APRILE 2014

**Legge di stabilità 2014 – Disposizioni in materia di IRPEF
e di fiscalità immobiliare**

Redatta da:

Gabriella D'Alessio
gabriella.dalessio@consorziosrf.com
Francesco De Angelis
francesco.deangelis@consorziosrf.com
Paola Tempestini
paola.tempestini@consorziosrf.com
Concetta Lo Porto
concetta.loporto@consorziosrf.com
Silvia Gallo
silvia.gallo@consorziosrf.com

Consorzio Studi e Ricerche Fiscali
Gruppo Intesa Sanpaolo
Viale dell'Arte, 21
00144 Roma
Tel. 0659593059-2132
E-mail: info@consorziosrf.com
www.consorziosrf.com

Oggetto: Legge di stabilità 2014 – Disposizioni in materia di IRPEF e di fiscalità immobiliare

Indice

1.	Disposizioni fiscali e contributive riguardanti le persone fisiche	2
1.1	Detrazione per redditi di lavoro dipendente e assimilati (art. 13, comma 1, lett. a, b e c, TUIR)	3
1.2	Altre norme relative ai redditi di lavoro.....	5
1.3	Somme restituite al soggetto erogatore (art. 10, lett. d- <i>bis</i> , TUIR).....	8
1.4	Razionalizzazione delle detrazioni per oneri (art. 15 TUIR).....	13
1.5	Detrazioni per interventi di recupero e riqualificazione energetica degli edifici	14
1.6	Addizionale regionale IRPEF	16
1.7	Destinazione del 5 e dell'8 per mille.....	17
2.	Fiscalità immobiliare	18
2.1	Tributi locali	18
2.2	Tracciabilità del pagamento dei canoni di locazione di immobili abitativi	21
2.3	Cessione di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali	23
2.4	Imposte sugli atti immobiliari	25
2.5	Deducibilità dell'IMU da redditi di impresa e di arti e professioni ...	26

La legge 27 dicembre 2013, n. 147 (“Legge di stabilità 2014”; d’ora innanzi: “la Legge”), dal contenuto eterogeneo, è qui oggetto di esame nelle sue disposizioni riguardanti l’IRPEF e la fiscalità immobiliare, dopo che, nella nostra precedente circolare n. 2 del 2014, sono state commentate le norme in materia di perdite e svalutazioni su crediti. Ulteriori circolari, di prossima emanazione, tratteranno le altre disposizioni fiscali riguardanti le società e le imprese.

Le novità salienti relative alle persone fisiche si inseriscono nell’ambito del disegno, perseguito dal precedente Governo, di (molto) progressivo alleggerimento della pressione fiscale per favorire la crescita, da finanziare con le risorse rese disponibili dalla razionalizzazione della spesa corrente (cd. “*spending review*”).

Le norme in tema di fiscalità immobiliare vertono, invece, principalmente, sulla riconfigurazione sistematica dei tributi locali. La riforma adottata in materia, separando l’imposta patrimoniale dalla tassa sui servizi, è rivolta a rendere trasparente la relazione tra i servizi resi dai Comuni e le tasse pagate per conseguirli, secondo gli standard europei; dalla nuova disciplina scaturisce inoltre un complessivo alleggerimento del carico tributario sugli immobili, in misura pari a 1 miliardo di euro (che verrà trasferito ai Comuni dallo Stato).

Ulteriori interventi di fiscalità immobiliare riguardano la previsione di parziale deducibilità dell’IMU sugli immobili strumentali e talune modeste modifiche alla disciplina delle imposte d’atto.

1. Disposizioni fiscali e contributive riguardanti le persone fisiche

Numerose sono le modifiche introdotte dalla Legge agli obblighi fiscali e contributivi delle persone fisiche. Di seguito, ci si limita al commento delle disposizioni di portata più generale, tralasciando quelle relative a: frontalieri, atleti professionisti e persone fisiche residenti nel Comune di Campione d’Italia, prive di rilevanza per il Gruppo.

1.1 Detrazione per redditi di lavoro dipendente e assimilati (art. 13, comma 1, lett. a, b e c, TUIR)

Il comma 127 della Legge modifica l'art. 13, comma 1, lett. a), b) e c) del TUIR con la finalità di incrementare la detrazione spettante quando concorrano alla formazione del reddito complessivo redditi di lavoro dipendente non derivanti da pensione e taluni redditi assimilati, esplicitamente richiamati dalla norma. Per ragioni di "coerenza sistematica", secondo quanto indicato dalla relazione illustrativa, viene inoltre abrogato il comma 2 del medesimo art. 13, che conteneva un correttivo in aumento (in misura variabile da 10 a 40 euro) delle detrazioni spettanti qualora il reddito complessivo fosse compreso tra 24.000 e 28.000 euro; tale abrogazione consegue infatti all'assorbimento del correttivo nei nuovi criteri di computo della detrazione introdotti nelle citate lettere b) e c).

L'intervento normativo riguarda sia gli importi di base delle detrazioni - come in passato, "teorici" - sia le fasce reddituali di riferimento. Resta invariato il meccanismo di computo, che comporta una complessa correlazione della detrazione con il reddito complessivo, con azzeramento del beneficio per redditi superiori a 55.000 euro, e la sua parametrizzazione al periodo di lavoro prestato nell'anno (da computare in giorni).

Sulla base delle nuove disposizioni, a partire dal 1° gennaio 2014:

- se il reddito complessivo non supera 8.000 euro, la detrazione passa da 1.840 euro a 1.880 euro. Restano fermi, per questa fascia di reddito, gli importi minimi della detrazione effettivamente spettante di 690 euro (corrispondente al 23% di 3.000), per i contribuenti titolari di rapporti di lavoro a tempo indeterminato, e di 1.380 euro (corrispondente al 23% di 6.000), per i contribuenti con contratti di lavoro a tempo determinato inferiori all'anno. E' evidente che l'incremento di 40 euro non ha alcun effetto per chi abbia lavorato tutto l'anno, perché la detrazione massima spettante (1.880 euro) non trova capienza nell'imposta lorda dovuta per questa

fascia di reddito (al massimo pari a 1.840 euro, corrispondente al 23% di 8.000 euro);

- se il reddito complessivo è superiore a 8.000 euro ma non a 28.000 euro (15.000, nella versione previgente), spetta una detrazione di 978 euro aumentata del prodotto tra 902 euro e l'importo corrispondente al rapporto tra 28.000 euro, diminuiti del reddito complessivo, e l'importo di 20.000 euro, cioè: $978 + 902 \times (28.000 - \text{reddito complessivo}) / 20.000$ ⁽¹⁾;
- se il reddito complessivo è superiore a 28.000 euro ma non a 55.000 euro, spetta una detrazione di 978 euro moltiplicati per il rapporto tra 55.000 euro, diminuiti del reddito complessivo, e l'importo di 27.000 euro, ossia: $978 \times (55.000 - \text{reddito complessivo}) / 27.000$.

Poiché la modifica degli importi delle detrazioni riguarda il comma 1 dell'art. 13, essa opera, secondo quanto accennato in premessa, limitatamente ai redditi di lavoro dipendente diversi dalle pensioni (anch'esse riconducibili nell'ambito del reddito di lavoro dipendente ma, ai fini delle detrazioni, disciplinate dal comma 3 del medesimo art. 13) e ai redditi assimilati di cui all'art. 50, comma 1, lett. a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l). Rientrano nelle suddette fattispecie, per quanto di interesse del Gruppo, le prestazioni erogate dai fondi pensione e i compensi percepiti per rapporti di collaborazione coordinata e continuativa e per contratti "a progetto".

Le nuove misure delle detrazioni d'imposta devono essere riconosciute dal sostituto, ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. n. 600/1973, sin dal primo periodo di paga del 2014.

Per completezza, si segnala che l'art. 1, comma 432, della Legge prevede la destinazione delle risorse che affluiranno al "Fondo per la riduzione della pressione fiscale" anche ad incremento delle detrazioni di imposta di cui all'art. 13 del TUIR.

¹ Dagli esempi numerici riportati su "Quaderno Eutekne n. 113/2014", cap. VIII, "Le novità in materia di Irpef e relative addizionali", a cura di Massimo Negro, risulta che il massimo incremento annuo di detrazione effettiva, pari a 226,30 euro (18,85 euro mensili), spetta al titolare di un reddito complessivo di 15.000 euro che lavori per tutto l'anno.

1.2 Altre norme relative ai redditi di lavoro

Il comma 486 della Legge reintroduce, a decorrere dal 1° gennaio 2014 e per un periodo di tre anni, un contributo di solidarietà a carico dei percettori di prestazioni pensionistiche obbligatorie di importo superiore a 14 volte il trattamento minimo INPS (501,37 euro, per il 2014). Qualora il pensionato sia titolare di una pluralità di trattamenti pensionistici obbligatori, ai fini del contributo rileva la totalità delle pensioni percepite, sia per il confronto con la “soglia” di 14 volte il trattamento minimo, sia per l’applicazione degli scaglioni relativi alle diverse aliquote.

Il contributo in questione è infatti informato a criteri di progressività, così configurati:

- aliquota del 6% sulla parte eccedente l’importo di 14 volte il trattamento minimo (7.019 euro), fino all’importo di 20 volte il trattamento minimo (10.027 euro);
- aliquota del 12% sulla parte eccedente l’importo di 20 volte il trattamento minimo, fino all’importo di 30 volte il trattamento minimo (15.041 euro);
- aliquota del 18% sulla parte eccedente 30 volte il trattamento minimo (15.041 euro).

Il contributo è applicato dall’ente pensionistico erogatore dei trattamenti pensionistici obbligatori; in presenza di più enti pensionistici erogatori, è applicato da ciascun ente in proporzione al trattamento erogato, sulla base delle informazioni che risultano dal casellario centrale dei pensionati gestito dall’INPS.

Altro contributo di solidarietà è previsto dal comma 590 della Legge, ai sensi del quale le disposizioni dell’art. 2 del D.L. n. 138/2011 relative al contributo del 3% sulla quota di reddito complessivo eccedente l’importo di 300.000 euro annui - introdotto, per il periodo dal 2011 al 2013, per far fronte agli impegni assunti in sede europea in termini di conseguimento del pareggio di bilancio - continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, per il periodo dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016. Le

modalità applicative sono quelle stabilite dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2011, tenendo conto dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 4/E del 2012.

Il contributo del 3% è dovuto dai soggetti passivi IRPEF, compresi quelli non residenti (per i redditi prodotti in Italia), e si applica sull'eccedenza rispetto a 300.000 euro del reddito complessivo, determinato ai sensi dell'art. 8 del TUIR, al lordo degli oneri deducibili e naturalmente senza tener conto dei redditi esclusi dalla base imponibile *ex art. 3 del TUIR* (in quanto esenti, soggetti a tassazione separata, tassati con imposta sostitutiva dell'IRPEF o ritenuta a titolo di imposta). Si tratta quindi di prelievo che, diversamente dall'altro, prescinde dall'entità e dalla titolarità stessa di un trattamento pensionistico, rivolgendosi piuttosto ai "contribuenti" ed essendo determinato in funzione del reddito complessivo.

Coerentemente con tale prospettiva, ai fini del confronto con la soglia dei 300.000 euro di reddito complessivo annuo, si deve tener conto anche dei trattamenti pensionistici di importo superiore a 14 volte il trattamento minimo INPS, comunque assoggettati al contributo di solidarietà specifico ai sensi del comma 486 della Legge. In relazione ai suddetti trattamenti pensionistici, tuttavia, il contributo di solidarietà in esame non è dovuto. Pertanto, una volta verificato che il reddito complessivo abbia superato l'importo di 300.000 euro, il contributo di solidarietà del 3% si applicherà solo sulla parte di reddito, eccedente il suddetto importo, che trovi capienza in redditi non costituiti da pensioni assoggettate allo specifico contributo di solidarietà.

Tenuto conto della ricostruzione fin qui elaborata, non sorprende che la circolare n. 4/2012 cit. rinvenga nel contributo di solidarietà del 3% una natura tributaria. Si tratterebbe, tuttavia, di imposta straordinaria distinta dall'IRPEF: conseguentemente non concorre all'importo dell'imposta su cui possono essere fatte valere eventuali detrazioni o da cui si possano scomputare crediti per imposte pagate all'estero, ritenute d'acconto e acconti IRPEF.

Il contributo di solidarietà del 3% è comunque deducibile dal reddito complessivo IRPEF nel medesimo periodo di imposta cui si riferisce (deducibilità per competenza), come stabilito dall'art. 1, comma 2, del decreto attuativo del 21 novembre 2011.

Quanto alle modalità di dichiarazione e versamento, l'art. 2, comma 1, del citato decreto attuativo dispone che il contributo è determinato in sede di dichiarazione dei redditi ed è versato in un'unica soluzione, unitamente al saldo IRPEF, entro il 16 giugno dell'anno di presentazione della dichiarazione.

Per l'accertamento, la riscossione e il contenzioso si applicano le disposizioni relative alle imposte sui redditi. Pertanto, come chiarito anche nella circolare dell'Agenzia delle entrate, è riconosciuta al contribuente la possibilità di compensare il contributo dovuto con crediti disponibili, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 241/1997, nonché di rateizzare il versamento con le modalità previste per il versamento dell'IRPEF *ex art.* 20 del medesimo D.Lgs. n. 241/1997.

Per i redditi di lavoro dipendente e assimilati a quelli di lavoro dipendente, il contributo di solidarietà è determinato dai sostituti di imposta all'atto del conguaglio di fine anno, trattenuto in un'unica soluzione nel periodo di paga in cui si effettua tale conguaglio e versato entro il 16 del mese successivo. Come chiarito nella circolare n. 4/2012, nel caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso d'anno, il sostituto non è tenuto ad applicare il contributo in sede di conguaglio, ma dovrà indicare nel modello CUD rilasciato al dipendente cessato l'obbligo in capo allo stesso di presentare la dichiarazione dei redditi per determinare ed applicare il contributo.

Il comma 491 della Legge prevede infine l'aumento delle aliquote dei contributi alla Gestione separata INPS, *ex art.* 2, comma 26, della L. 335/1995, dovuti dai lavoratori autonomi già iscritti ad altre forme di previdenza o pensionati. A seguito di tale incremento, le aliquote contributive risulteranno pari al 22% per il 2014 (a fronte di

un precedente 21%) e al 23,5% per il 2015 (a fronte di un precedente 22%). Resta, invece, invariata l'applicabilità dell'aliquota del 24% a partire dal 2016.

1.3 Somme restituite al soggetto erogatore (art. 10, lett. d-bis, TUIR)

Il comma 174 della Legge sostituisce la lettera d-bis) dell'art. 10 del TUIR. In base alla nuova formulazione, si deducono dal reddito complessivo ⁽²⁾: *“le somme restituite al soggetto erogatore se hanno concorso a formare il reddito in anni precedenti. L'ammontare, in tutto o in parte, non dedotto nel periodo d'imposta di restituzione può essere portato in deduzione dal reddito complessivo dei periodi d'imposta successivi; in alternativa, il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta corrispondente all'importo non dedotto secondo modalità definite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze”*.

La disposizione novellata era stata introdotta nel TUIR dal D.Lgs. n. 314/1997, al fine di consentire il recupero delle imposte pagate su somme assoggettate a tassazione secondo il criterio di cassa e successivamente restituite al soggetto erogatore, anche a contribuenti per i quali non sia ordinariamente prevista la rilevanza fiscale delle sopravvenienze passive. Nelle intenzioni del legislatore, la deducibilità della sopravvenienza passiva dal reddito complessivo avrebbe dovuto rimediare alle difficoltà che possono presentarsi nel perseguimento delle ordinarie procedure di rimborso, sia per la rigida definizione dei relativi presupposti, sia per l'esistenza di precisi termini decadenziali ⁽³⁾.

² Sempreché, sulla base della regola generale, le stesse non siano già state dedotte nell'ambito della specifica categoria reddituale (cfr. relazione illustrativa).

³ Al riguardo, la Circ. 326/E del 1997, di commento al D.Lgs. n. 314/1997, al par. 8 così si esprime: *“il legislatore ha cercato di risolvere il problema del rimborso delle imposte pagate su somme percepite e assoggettate a tassazione secondo il criterio di cassa e poi restituite al soggetto erogatore. Non essendo previsto, infatti, l'istituto delle sopravvenienze passive per i redditi tassati con il criterio di cassa, rimaneva dubbia l'esistenza di un supporto giuridico per procedere al rimborso delle imposte relative a somme che erano entrate nella disponibilità del contribuente, ma che successivamente erano state restituite.”* Nello stesso senso si esprimeva la relazione governativa al D.Lgs. n. 314/1997, secondo cui il problema dei tributi risultati indebiti per sopravvenuta insussistenza del reddito: *“ha rischiato, per il passato, di generare situazioni vicine all'indebito oggettivo in quanto, ferma restando l'equità sostanziale della richiesta di rimborso, spesso non trovava supporti giuridici per inoltrarne richiesta e disporne l'effettuazione”*.

Originariamente, la lettera *d-bis*) avrebbe dovuto applicarsi ai soli redditi di lavoro dipendente (non a caso, la norma fu inserita nell'ambito di un provvedimento delegato avente ad oggetto la riforma della tassazione dei redditi di lavoro), per l'effetto di consentire il diretto recupero presso il sostituto delle ritenute subite su redditi successivamente restituiti, chiedendone il riconoscimento tra gli oneri deducibili dal reddito di lavoro dipendente. Tutto ciò al fine di evitare che un recupero al lordo delle ritenute di retribuzioni indebitamente corrisposte penalizzasse eccessivamente, in assenza di un rimedio immediato (quale non è l'istanza di rimborso), i lavoratori. Nella versione definitiva, tuttavia, la disposizione assunse una portata generale, estesa all'intero ambito dei redditi tassati per cassa (in tal senso, cfr. la Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 326/E del 1997, secondo quanto riportato *sub* nota 3).

Nella versione precedente alle modifiche, la norma si limitava a includere tra gli oneri deducibili dal reddito complessivo, se non già deducibili dai redditi che concorrono a formarlo: *“le somme restituite al soggetto erogatore, se hanno concorso a formare il reddito in anni precedenti”*.

Tale semplice (o forse semplicistica) formulazione poneva tuttavia numerosi dubbi interpretativi, il più rilevante dei quali, di carattere generale, nasceva dall'assenza di condizionamenti o collegamenti espliciti tra la lettera *d-bis*) e le norme in materia di rimborso. In sostanza, in base al tenore letterale delle disposizioni, la deducibilità della restituzione delle somme precedentemente tassate non sembrava precludere il rimborso dell'imposta originariamente assolta, e viceversa. Il dubbio in questione poteva risolversi solo su presupposti sistematici - fondati sull'illegittimità di doppie deduzioni o salti d'imposta, come reciproco del generale divieto di doppia tassazione -, che consentivano di concludere comunque nel senso dell'alternatività dei rimedi, secondo quanto rilevato anche in dottrina ⁽⁴⁾.

⁴ Cfr., per tutti: F. Crovato, *“La restituzione di redditi già sottoposti a tassazione”*, in Rass. Trib. 1/98, p. 41 ss.; M. Tarquini, *“Somma restituita – Onere deducibile o istanza di rimborso?”*, in Il Fisco 5/98, p. 1573 ss.; A. Carinci, *“Il recupero delle ritenute versate da parte del datore di lavoro su somme restituite dal dipendente”*, in Corr. Trib. n. 18/2013, p. 1431 ss.

Sussistevano inoltre incertezze in merito all'applicabilità della norma ai casi in cui le somme restituite non avessero formalmente concorso alla formazione del reddito personale complessivo (ad esempio, in quanto assoggettate a ritenuta a titolo di imposta o a imposta sostitutiva), avendo l'Agenzia delle entrate affrontato e risolto (favorevolmente), con la Risoluzione n. 71/E del 2008 (nello stesso senso, cfr. l'appendice delle istruzioni alla dichiarazione dei redditi, a partire dal modello Unico 99), il solo caso della restituzione di redditi precedentemente assoggettati a tassazione separata. Un ulteriore problema derivava poi dalla frequente incapienza del reddito imponibile rispetto all'ammontare dell'onere da dedurre, incapienza che poteva compromettere la concreta efficacia del rimedio.

Le modifiche introdotte dalla Legge, da accogliere molto positivamente perché rivolte alla soluzione delle predette problematiche, lasciano comunque qualche margine di incertezza.

La prima novità (di più univoca interpretazione) risiede nella sostituzione della locuzione: *“se hanno concorso – le somme restituite al soggetto erogatore - a formare il reddito in anni precedenti”* con quella più generale: *“assoggettate a tassazione in anni precedenti”*, che consente di estendere senza riserve l'ambito della deducibilità alla restituzione di somme tassate con ritenuta a titolo di imposta o con imposta sostitutiva. Oltre che per l'assenza di pronunce ufficiali sul punto, i dubbi al riguardo nascevano dalla circostanza che, trattandosi comunque di forme di tassazione applicate con aliquota fissa, piuttosto che in funzione del livello di reddito, la successiva deducibilità delle somme dalla base imponibile soggetta a imposizione progressiva può comportare salti di aliquota non del tutto coerenti con il sistema.

Incetee suscita invece il secondo periodo della nuova lettera *d-bis*), in base al quale l'ammontare del reddito non dedotto nel periodo d'imposta di restituzione può, alternativamente: i) essere portato in deduzione dal reddito complessivo dei periodi d'imposta successivi; ii) legittimare una richiesta di rimborso dell'imposta corrispondente, secondo modalità che dovranno essere definite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

La finalità di tale secondo periodo è, come appare evidente, quella di trattare convenientemente le situazioni (cui si è accennato innanzi) di incapienza del reddito, che altrimenti non avrebbero trovato nella norma adeguato indirizzo.

Restano tuttavia da risolvere talune questioni applicative, la prima delle quali riguarda il rapporto esistente tra la deduzione immediata delle somme delle quali si sia conseguita la restituzione e le possibilità alternative di recupero ora introdotte. Il dubbio sorge perché, nella sua formulazione letterale, la norma circoscrive l'applicabilità delle soluzioni alternative all'ammontare *“non dedotto nel periodo d'imposta di restituzione”*, ma senza specificare se la mancata deduzione debba essere necessitata (per l'incapienza nel reddito) o se invece possa essere anche volontaria.

Al riguardo, tenuto conto che la norma comunque prevede, in primo luogo, che le somme in questione *“si deducono”* dal reddito complessivo del periodo di restituzione e considerato che, se il periodo d'imposta in cui operare la deduzione fosse disponibile per il contribuente, la scelta potrebbe essere strumentalizzata al fine di incidere i redditi più elevati di successivi periodi d'imposta (come tali, tassati con maggiori aliquote marginali), si ritiene che debba anzitutto operarsi lo scomputo delle somme restituite dal reddito del periodo di imposta nel quale la restituzione è avvenuta e che, solo in caso di incapienza di tale reddito, debbano operare i rimedi della deduzione in periodi di imposta successivi o della richiesta di rimborso. Diversamente dal passato, sussisterebbe quindi un ordine di priorità tra la possibilità di richiedere il rimborso dell'imposta originariamente assolta e quella di dedurre, nell'esercizio di incasso, le somme delle quali si sia conseguita la restituzione.

Una volta prescelta tale impostazione di fondo, si pone subito un altro problema, derivante dalla possibile coesistenza di questo con altri oneri deducibili. In sostanza, se il reddito complessivo è incapiente rispetto alla totalità degli oneri deducibili, che comprendano anche fattispecie diverse dalla restituzione di somme precedentemente tassate, quale ordine di priorità deve essere seguito per stabilire l'assorbimento dei vari oneri dalla base imponibile? L'effetto fiscale delle possibili alternative

(imputazione proporzionale; prioritaria imputazione al reddito degli altri oneri; prioritaria imputazione delle restituzioni di somme) è molto diverso, risultando più conveniente che gli oneri relativi alla fattispecie di cui alla lettera *d-bis*) siano imputati per ultimi, potendo beneficiare di modalità alternative di recupero (diversamente dagli altri). Quest'ultima, peraltro, sembra essere la soluzione da preferire, essendo quella più coerente con la tendenza dell'ordinamento - nel cui solco si inseriscono le modifiche alla lettera *d-bis*) - al rigetto di forme di responsabilità senza colpa, tendenza che, in ambito fiscale, ha portato la giurisprudenza (della Corte di Cassazione come della Corte di Giustizia) a dilatare molto oltre il tenore letterale l'interpretazione delle fattispecie relative al recupero di tributi versati, per originaria o sopravvenuta insussistenza del presupposto (cfr. ordinanza della Corte di Cassazione 13 gennaio 2013, n. 959).

In virtù della formulazione della norma, che prospetta tali rimedi in termini di alternatività, dovrebbe invece essere rimessa al contribuente la scelta se operare la deduzione delle somme dal reddito di periodi d'imposta successivi ovvero richiedere a rimborso le imposte ad esse afferenti. Non si comprende, in ogni caso, a quali termini di decadenza siano soggette la deducibilità delle somme e la presentazione dell'istanza di rimborso.

Una soluzione di tali dubbi interpretativi dovrebbe derivare, auspicabilmente, dal predetto decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (cui la legge fa espresso rinvio), per il quale, tuttavia, non è previsto un termine di emanazione.

Lo stesso comma 174 stabilisce che la nuova lett. *d-bis*) dell'art. 10 TUIR si applica a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013. Secondo quanto precisato dalla relazione illustrativa, la disposizione avrebbe carattere innovativo, con la conseguenza che i rimedi per il caso di incapienza del reddito (deducibilità in periodi di imposta successivi o istanza di rimborso), sarebbero applicabili limitatamente alle somme restituite a decorrere da tale periodo.

Per completezza, si segnala che la relazione illustrativa alla Legge conferma l'orientamento - già espresso dall'Agenzia delle entrate, da ultimo, nella Risoluzione n. 71/E del 2008 ⁽⁵⁾ - in base al quale le somme devono essere in ogni caso restituite al soggetto erogatore al lordo delle imposte pagate. Ciò, quindi, anche quando tali imposte si siano, in tutto o in parte, manifestate nella forma di ritenute alla fonte.

1.4 Razionalizzazione delle detrazioni per oneri (art. 15 TUIR)

Il comma 575 della Legge prevede che, entro il 31 gennaio 2014, anche in deroga all'art. 3 della L. 212/2000 ("Statuto del contribuente"), debbano essere adottati provvedimenti di razionalizzazione delle detrazioni fiscali previste dall'art. 15 TUIR (detrazioni per oneri), al fine di ottenere maggiori entrate per 488,4 milioni di euro nel 2014, per 772,8 milioni nel 2015 e per 564,7 milioni a partire dal 2016.

Per fini di salvaguardia del gettito programmato, il successivo comma 576 stabilisce che, in caso di mancata adozione dei provvedimenti necessari, alla data del 31 gennaio 2014, la misura delle detrazioni IRPEF relative a oneri e spese di cui al comma 1 dello stesso art. 15 (o ad esso riconducibili, come ad esempio le spese sostenute per asili nido, detraibili nella misura del 19% ai sensi dell'art. 1, comma 335 della L. 266/2005) sia ridotta dal 19% al 18% per l'anno fiscale 2013 (quindi, con effetto retroattivo), nonché al 17% a partire dal 2014.

In tale contesto, con comunicato stampa n. 19 del 21 gennaio u.s., il Ministero dell'economia e delle finanze ha annunciato che il Governo non procederà alla razionalizzazione prevista dal comma 575 della Legge e che provvederà ad abrogare, con apposito provvedimento, la disposizione sulla riduzione lineare delle detrazioni prevista dal comma 576, attualmente in vigore, ritenendosi che la sede più opportuna per attuare la rivisitazione delle detrazioni sia quella della delega fiscale appena approvata dal Parlamento. E' quindi probabile che il Governo proceda a una revisione selettiva delle detrazioni IRPEF, secondo quanto da molti auspicato; al riguardo, rileva che la riduzione indiscriminata di tutte le detrazioni disciplinate

⁵ Cfr. anche le precedenti Risoluzioni n. 110/E del 2005 e n. 101/E del 2007.

dell'art. 15 (ivi comprese quelle per spese sanitarie e per mutui) attenuerebbe la progressività dell'imposizione, incidendo maggiormente (in termini relativi) i contribuenti con redditi più bassi.

Relativamente ai premi assicurativi per la copertura contro il rischio di morte o di invalidità permanente non inferiore al 5% o *Long Term Care* (cfr. art. 15, comma 1, lett. f), TUIR), il taglio lineare dell'aliquota di detrazione avrebbe accentuato la penalizzazione già causata dall'art. 12 del D.L. 102/2013 (convertito dalla L. n. 124/2013), che ha previsto una riduzione graduale del limite dei premi agevolabili, a decorrere dal 2013. In particolare, per tale anno, il tetto massimo dei premi cui commisurare la detrazione è stato stabilito nella misura di 630 euro e, a partire dal 2014, nella misura di 530 euro, con possibilità di incremento fino al limite originario di 1.291,14 euro in presenza di premi per copertura *Long Term Care* ⁽⁶⁾.

1.5 Detrazioni per interventi di recupero e riqualificazione energetica degli edifici

Il comma 139 della Legge proroga al 2014 e al 2015 le disposizioni contenute negli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013 (convertito dalla L. n. 90/2013), che disciplinano, rispettivamente, la misura della detrazione fiscale IRPEF/IRES delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici già esistenti e la misura "potenziata" della detrazione IRPEF relativa a spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis*, comma 1, TUIR. Sono, altresì, prorogate la detrazione IRPEF/IRES relativa alle spese sostenute per determinati interventi antisismici di cui al comma 1-*bis* dell'art. 16, D.L. 63/2013, e quella commisurata alle spese sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo "dell'immobile oggetto della ristrutturazione". In concreto, restano confermate, oltre all'ambito soggettivo e oggettivo delle disposizioni prorogate, le condizioni di spettanza dei benefici fiscali; variano viceversa le aliquote.

⁶ Cfr. circolare ANIA n. 378 del 13 novembre 2013.

Nel dettaglio, per effetto della proroga contenuta nel comma 139, lett. b), della Legge, le spese sostenute dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2014 per interventi di riqualificazione energetica previsti dall'art. 1, commi 344 ss., della L. 296/2006 sono detraibili dall'imposta lorda per una quota pari al 65% (originariamente, il 55%) degli importi rimasti a carico del contribuente, fino ad un ammontare massimo variabile (da 30.000 a 100.000 euro) in funzione della tipologia di intervento agevolato, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo *ex art. 14, comma 3, D.L. 63/2013*. Il medesimo comma 139 stabilisce la riduzione della detrazione al 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015. La detrazione spetta anche per gli interventi di riqualificazione energetica sostenuti per parti comuni degli edifici condominiali (di cui agli artt. 117 e 117-*bis* cod. civ.) o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio. La detrazione non è cumulabile con quella ordinaria del 36% prevista per la medesima tipologia di spesa dall'art. 16-*bis*, comma 1, lett. h), TUIR. Salve ulteriori proroghe, le spese di riqualificazione energetica sostenute a partire dal 2016 daranno diritto alla sola detrazione del 36% prevista per i soggetti IRPEF dal citato art. 16-*bis*. Per quanto riguarda l'individuazione del momento di "sostenimento delle spese", la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 29/2013 ha precisato che occorre far riferimento: i) per le persone fisiche, al criterio di cassa, e quindi all'effettivo pagamento; ii) per i titolari di redditi di impresa (imprenditori individuali, società o enti commerciali), al principio di competenza, e quindi alla data di ultimazione della prestazione, a prescindere dalla data di pagamento.

La detrazione per spese relative a interventi di recupero del patrimonio edilizio è disciplinata a regime dall'art. 16-*bis* TUIR (in particolare, sono agevolabili gli interventi elencati nelle lettere da a) a l) del comma 1), che consente la detrazione dall'IRPEF di un importo pari al 36% di spese documentate che non superino l'ammontare di 48.000 euro. Tuttavia, precedenti provvedimenti avevano temporaneamente elevato la misura della detrazione al 50% e innalzato il tetto massimo delle spese detraibili a euro 96.000. Il comma 139, lett. d), n. 1), della Legge ha prorogato, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014, l'aliquota "potenziata" del 50% e ha stabilito, nel contempo, l'aliquota di detrazione

del 40% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015. Fino a tale ultima data, la misura massima della spesa detraibile resta incrementata a 96.000 euro per unità immobiliare.

Il comma 139, lett. d), n. 2), della Legge proroga invece fino al 31 dicembre 2015 la misura “potenziata” della detrazione IRPEF/IRES introdotta temporaneamente dall’art.16, comma 1-*bis*, D.L. n. 63/2013, per le spese relative a interventi antisismici su edifici situati in zone sismiche ad alta pericolosità. Gli interventi agevolabili sono quelli di cui all’art.16-*bis*, comma 1, lett. i), del TUIR. La misura della detrazione è fissata nel 65% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2014, e nel 50% di quelle sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015. L’ammontare della spesa massima detraibile è di 96.000 euro. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Infine, il comma 139, lett. d), n. 3), della Legge proroga anche il cd. “*bonus mobili*”, introdotto dall’art. 16, comma 2 del D.L. n. 63/2013, che consente ai beneficiari della detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio *ex art. 16-bis* del TUIR di usufruire di una ulteriore detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti, pari al 50% delle spese documentate e sostenute per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all’arredo dell’immobile oggetto di ristrutturazione, per un ammontare massimo di spesa di 10.000 euro. In origine, la detrazione in esame spettava per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2013; la proroga la rende ora applicabile anche alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2014, nella misura del 50%, e a quelle sostenute fino al 2015, nella misura del 40%.

1.6 Addizionale regionale IRPEF

Il comma 509 della Legge differisce al periodo di imposta 2015 l’applicazione, originariamente stabilita al 1° gennaio 2014, di talune misure in materia di addizionale regionale IRPEF introdotte con l’art. 6 del D.Lgs. n. 68/2011. In particolare trattasi della disposizione che:

- limita la misura massima della maggiorazione dell'addizionale regionale di base (ordinariamente, l'1,23%) allo 0,5% per i redditi ricadenti nel primo scaglione IRPEF di cui all'art. 11 TUIR (art. 6, comma 3, D.Lgs. 68/2011). Per effetto del differimento al 2015, le Regioni che non abbiano disposto la riduzione dell'IRAP possono introdurre, per il 2014, una maggiorazione sino a 1,1 punti percentuali (maggiorazione massima *ex art.* 6, comma 1, D.Lgs. n. 68/2011), senza che operi il tetto dello 0,5%. Tale tetto continua a operare invece per le Regioni che abbiano disposto la riduzione dell'IRAP;
- consente alle Regioni di modulare le aliquote dell'addizionale IRPEF in relazione agli scaglioni di reddito (di cui al predetto art. 11 TUIR) al fine di salvaguardare, nel suo complesso, la progressività del sistema IRPEF (art. 6, comma 4, D.Lgs. n. 68/2011);
- consente alle Regioni la facoltà di stabilire, nell'ambito delle proprie addizionali, agevolazioni per la famiglia maggiorando le detrazioni di cui all'art. 12 TUIR (art. 6, comma 5, D.Lgs. 68/2011);
- consente alle Regioni di introdurre, con proprie leggi, detrazioni specifiche dall'addizionale regionale, in luogo dell'erogazione di sussidi, *voucher* e altre misure di sostegno sociale.

1.7 Destinazione del 5 e dell'8 per mille

Il comma 205 della Legge ha confermato per l'esercizio finanziario 2014 (con riferimento alle dichiarazioni dei redditi del 2013) la facoltà del contribuente di destinare il 5 per mille dell'IRPEF a favore del finanziamento di associazioni di volontariato e non lucrative di utilità sociale ("ONLUS"), di associazioni e fondazioni di promozione sociale, di associazioni e fondazioni riconosciute che operano nella ricerca scientifica, universitaria e sanitaria, di associazioni sportive dilettantistiche, dei Comuni di residenza del contribuente, e di enti che hanno come finalità la tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici. Le modalità applicative restano quelle stabilite dal D.P.C.M. 23 aprile 2010.

Il contribuente potrà quindi effettuare la scelta nel modello di dichiarazione dei redditi (CUD; 730; UNICO persone fisiche), indicando il codice fiscale dell'ente beneficiario (e apponendo la propria sottoscrizione) nell'apposito riquadro. L'ente deve essere compreso nell'elenco che verrà pubblicato, entro il 14 maggio 2014, sul sito internet dell'Agenzia dell'entrate (www.agenziaentrate.gov.it). Le scelte sul 5 e sull'8 per mille dell'IRPEF non sono alternative ma cumulabili.

Il successivo comma 206 amplia le aree di intervento straordinario stabilite dall'art. 48 della L. 222/1985 per l'utilizzo dell'8 per mille dell'IRPEF a beneficio dello Stato, essendo stata aggiunta la possibilità di utilizzo per: *"gli interventi relativi alla ristrutturazione, al miglioramento, alla messa in sicurezza, all'adeguamento antisismico ed all'efficientamento energetico degli immobili di proprietà pubblica adibiti all'istruzione scolastica"*.

2. Fiscalità immobiliare

La Legge contiene numerose disposizioni in materia di fiscalità immobiliare, riguardanti non solo i tributi locali, con l'istituzione dell'Imposta Unica Comunale ("IUC"), ma anche i trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte d'atto (si tratta, in particolare, di modifiche alla riforma - introdotta dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011) e la deducibilità dell'IMU dai redditi d'impresa e di lavoro autonomo.

2.1 Tributi locali

I commi 639 ss. della Legge, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, hanno ridisegnato la fiscalità locale sugli immobili introducendo una disciplina molto articolata, della quale si forniscono di seguito brevi cenni.

La nuova fiscalità locale sugli immobili è imperniata sulla Imposta Unica Comunale, che *"si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e fruizione di servizi comunali"*.

La componente patrimoniale del tributo è rappresentata dall'Imposta Municipale Propria ("IMU"), dovuta dal possessore di immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e applicata in funzione della natura e del valore dei cespiti. Secondo quanto precisato dal comma 703, *"l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU"*, ossia l'imposta prevista dal D.Lgs. n. 23/2011.

La componente del tributo relativa ai servizi si articola invece in due distinte tasse:

- la TASI, sostenuta sia dal possessore che dall'utilizzatore dell'immobile e destinata alla copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili erogati dal Comune;
- la TARI, destinata a finanziare i costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani, generalmente a carico del solo utilizzatore (7).

Il presupposto impositivo della TASI individuato dal comma 669, come risulta dopo le recenti modifiche apportate dall'art. 2, comma 1, del D.L. 6 marzo 2014, n. 16 (cd. *"decreto Salva Roma-ter"*), è costituito dal *"possesso o (dal)la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli"* (8); quello della TARI è invece costituito dal possesso o dalla detenzione a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani (comma 641).

La TASI è dovuta quindi da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari; in caso di pluralità di possessori o di detentori, tutti i soggetti della medesima unità immobiliare sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria (comma 671). Nel caso di *leasing*, l'onere è posto a carico

⁷ La TARI rappresenta l'evoluzione della TARES, tributo comunale sui rifiuti e sui servizi istituito dall'art. 14 del D.L. n. 201/2011 per il finanziamento dei costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed entrato in vigore nel 2013, ora abrogato dall'art. 1, comma 704, della Legge.

⁸ Prima dell'intervenuta modifica, il comma 669 recitava: *"Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti"*.

dell'utilizzatore dell'immobile per tutta la durata del contratto, a decorrere dalla data della sua stipulazione fino alla data della riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna (comma 672).

Nel caso di occupazione dell'immobile da parte di un soggetto diverso dal titolare del diritto reale, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di una distinta obbligazione tributaria; l'occupante versa la TASI in una misura, stabilita dal comune nel Regolamento di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, compresa tra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo (comma 681).

La base imponibile è quella prevista ai fini IMU dall'art. 13 del citato D.L. 201/2011 (calcolata sulla base delle risultanze catastali). L'aliquota di base è pari all'1 per mille, ma è concesso ai Comuni di deliberarne riduzioni (fino all'azzeramento) o incrementi. In ogni caso, la somma delle aliquote dell'IMU e della TASI non può essere superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, pari al 10,6 per mille (e ad altre minori aliquote, per talune tipologie di immobili). Per il 2014, l'aliquota massima della TASI non può comunque eccedere il 2,5 per mille (comma 677) ⁽⁹⁾.

La TARI è invece dovuta, sulla base di una tariffa fissata dal Comune in proporzione alle superfici occupate o alla quantità di rifiuti prodotta, da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, anche se temporaneamente. Il comma 643 precisa che, in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, sono obbligati al pagamento soltanto i possessori dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione o superficie.

⁹ L'art. 1, comma 1, lett. a), del decreto "Salva Roma-ter" integra il richiamato comma 677 prevedendo che, relativamente al 2014, nella determinazione delle aliquote TASI possono essere superati i limiti previsti dal medesimo comma, nella misura complessiva dello 0,8 per mille, a condizione che siano finanziate detrazioni d'imposta o altre misure relative alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate. Per effetto delle novità introdotte, l'aliquota massima del 10,6 per mille (IMU + TASI) potrà aumentare fino all'11,4 per mille, mentre l'aliquota relativa alle abitazione principali, per le quali non è dovuta l'IMU, potrà essere al massimo del 3,3 per mille (2,5 + 0,8).

La disciplina in materia di IUC è stabilita con regolamento comunale, da adottare con riferimento alle singole componenti (TASI e TARI). Nei commi da 682 a 706 sono indicati gli elementi principali di cui i Comuni dovranno tenere conto in sede di emanazione dei regolamenti.

Ai sensi del comma 684, i soggetti passivi dei tributi in questione devono presentare dichiarazione ai fini della IUC, utilizzando un apposito modello messo a disposizione dal Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, a meno che non intervengano variazioni dei dati che determinino diversi ammontari dell'imposta, nel qual caso occorrerà presentare una nuova dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione.

Il comma 714, lett. b), della Legge rinvia dal 2014 al 2015 l'introduzione dell'imposta municipale secondaria, mai entrata in vigore, che era stata prevista dal citato D.Lgs. 23/2011 introduttivo dell'IMU. L'imposta municipale secondaria è destinata a sostituire la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità, i diritti sulle pubbliche affissioni e il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari.

2.2 Tracciabilità del pagamento dei canoni di locazione di immobili abitativi

In deroga all'art. 12, comma 1, D.L. 201/2011, che stabilisce in 1.000 euro l'importo massimo consentito per i pagamenti in contanti, il comma 50 della Legge dispone che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, ad eccezione di quelli relativi ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, siano corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, "in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità". Ciò, prosegue la norma, "anche ai fini

dell'asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore”.

In sostanza, si prevede che per qualsiasi locazione non relativa ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, e quindi anche per quelle di breve durata (contratti per studenti universitari e turistici), è obbligatorio versare il canone attraverso strumenti tracciabili, vale a dire mediante bonifici, assegni o altri strumenti bancari o postali (bancomat, carte di credito, ecc.).

La norma non prevede alcuna sanzione per l'inadempimento. Al riguardo, il Ministero dell'economia e delle finanze (con nota n. 10492 del 5 febbraio 2014) ha precisato che, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni previste dal D.Lgs. 231/2007, per finalità di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo, rileva unicamente il limite di 1.000 euro stabilito dall'art. 49 del medesimo D.Lgs. n. 231. Su tali premesse, secondo il Ministero, la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante eventualmente intercorse tra locatore e conduttore *“può ritenersi soddisfatta fornendo una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione”*.

In sostanza, l'obbligo di pagamento dei canoni mediante strumenti “tracciabili” sarebbe derogabile, per canoni di importo inferiore a 1.000 euro, a condizione ne venga comunque fornita prova documentale. Tuttavia, il Ministero non fornisce indicazioni in merito alle forme della suddetta prova. Considerato che la norma fa riferimento “alla asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore”, la prova potrebbe essere costituita dalla registrazione del contratto di locazione e dalle ricevute rilasciate dal locatore debitamente quietanzate.

2.3 Cessione di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali

Il comma 164 della Legge rende l'imposta di registro applicabile, con l'aliquota del 4%, al caso di subentro di altro utilizzatore in un contratto di leasing immobiliare strumentale. Si tratta di un fenomeno che può manifestarsi negli ultimi anni del contratto, quando nell'economia del rapporto diventa assolutamente prevalente il potenziale traslativo, attinente alla facoltà di riscatto, rispetto al godimento dell'immobile: in tali circostanze è presumibile che il cessionario del contratto (nuovo utilizzatore) abbia l'esclusiva o prevalente finalità di acquistare l'immobile in leasing, alla scadenza, attraverso l'esercizio dell'opzione per il riscatto.

Prima della modifica introdotta dalla Legge, la cessione del contratto di leasing immobiliare non era soggetta all'imposta. Infatti, ai sensi dell'art. 3, secondo comma, n. 5), del D.P.R. 633/1972, le cessioni di contratto effettuate verso corrispettivo nell'esercizio di impresa, arte o professione costituiscono prestazioni di servizi rilevanti ai fini IVA. In base al principio di alternatività tra IVA e registro (art. 40, D.P.R. 131/1986), l'imposta di registro sarebbe stata quindi applicabile solo in caso d'uso, peraltro in misura fissa (salvo il caso di cessione stipulata per atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Le novità si articolano, sostanzialmente, in un paio di interventi. Con il primo, contenuto nel comma 164, lett. a), viene aggiunto un periodo al comma 1-bis dell'art. 40 del D.P.R. 131/1986, per l'effetto di estendere la deroga al principio di alternatività ivi prevista, con applicazione generalizzata dell'imposta di registro proporzionale, a: *"le cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili strumentali anche da costruire"*. La lett. b) del medesimo comma 164 introduce invece nella tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, l'art. 8-bis, riguardante la cessione dei suddetti contratti di leasing, fissando l'aliquota al quattro per cento.

La nota all'art. 8-bis cit. stabilisce che l'imposta si applica sul corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare,

oltre al prezzo di riscatto. Il legislatore ha quindi preso atto della prassi consolidata di determinare il corrispettivo per la cessione del contratto di leasing quale differenza tra il valore attribuito dalle parti al cespite e l'ammontare della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare maggiorata del prezzo di riscatto.

Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con riferimento all'applicazione dell'IVA nel settore immobiliare (cfr. Circolare n. 22/E del 28 giugno 2013), la strumentalità, che costituisce elemento costitutivo del presupposto, dovrebbe essere individuata sulla base di un criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. Sono strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ossia le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E", nonché nella categoria A10 qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal provvedimento amministrativo autorizzatorio. Su tali presupposti, non dovrebbe rientrare nella nuova disciplina la cessione del contratto di leasing relativo ad un immobile abitativo per il quale siano in corso lavori che, una volta conclusi, comporteranno un cambio di destinazione catastale.

L'introduzione dell'imposta di registro sul subentro in un contratto di leasing immobiliare strumentale non comporta alcun adempimento o formalità in capo alla società di leasing (salva, ovviamente, la manifestazione del proprio consenso), posto che essa non è il soggetto cedente.

Per il soggetto subentrante (il nuovo utilizzatore), l'imposta di registro dovrebbe costituire un onere accessorio del contratto di leasing, da ripartirsi contabilmente in base alla durata residua del contratto stesso, peraltro con riconoscimento fiscale. In alternativa, potrebbe ipotizzarsi la sospensione (contabile e fiscale) dell'onere fino alla scadenza del contratto di leasing e all'eventuale esercizio dell'opzione per il riscatto, in modo da poterlo trattare come un onere accessorio al costo dell'immobile, come tale incluso nella base di commisurazione dell'ammortamento, anche ai fini fiscali. Infine, si potrebbe considerare l'imputazione immediata dell'imposta di

registro al conto economico e la sua deducibilità per cassa, in base all'art. 99, comma 1, del TUIR.

Tra quelle ipotizzate, la soluzione preferibile sembrerebbe la prima, che è peraltro quella presa in considerazione dalla relazione tecnica per le previsioni di gettito del nuovo prelievo. Infatti, la relazione precisa che: "il contribuente può dedurre tale imposta nella determinazione del reddito imponibile e del valore della produzione IRAP, in quanto tale importo si somma al costo residuo del bene ed è dedotto ripartito negli anni di durata residua del contratto di leasing".

Ai sensi del comma 166, le nuove disposizioni riguardanti la cessione di contratti di leasing immobiliare si applicano a partire dal 1° gennaio 2014.

2.4 Imposte sugli atti immobiliari

Com'è noto, l'art. 10 del D.Lgs. 23/2011 aveva introdotto, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, una riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari il cui principale obiettivo era quello di semplificarne la disciplina, caratterizzata da una pluralità di prelievi e, nell'ambito di ciascun prelievo, da un'ampia gamma di aliquote e di regimi agevolativi.

In base all'originario impianto della riforma, l'imposta di registro per i trasferimenti immobiliari avrebbe dovuto applicarsi con due sole aliquote: il 9%, per la generalità dei trasferimenti a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento e il 2%, per i trasferimenti aventi ad oggetto case di abitazione (ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9) in presenza dei requisiti per la fruizione delle agevolazioni "prima casa" stabiliti dalla nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986. In ogni caso, l'imposta non avrebbe potuto essere inferiore a 1.000 euro. Inoltre, tutti gli atti e le formalità (direttamente conseguenti ai predetti trasferimenti) posti in essere presso il catasto e i registri immobiliari sarebbero stati esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle imposte ipotecarie

proporzionali, ma soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale, nella misura fissa di 50 euro. Era inoltre prevista la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste da leggi speciali.

Tale disciplina è stata in parte innovata dalla Legge, la quale, con l'art. 1, commi 608 e 609, ha modificato il trattamento applicabile ai trasferimenti dei terreni agricoli sotto un duplice profilo.

In primo luogo, è stata prevista un'aliquota maggiorata – 12% invece del 9% - per i trasferimenti a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali. La norma ricalca quella stabilita dall'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 nella formulazione in vigore fino al 31 dicembre 2013, ma non specifica in quale modo debba essere accertato il requisito per non applicare l'aliquota maggiorata, né reintroduce a tal fine la “vecchia” nota I, che subordinava l'applicazione dell'aliquota ordinaria al mantenimento dell'uso agricolo dei terreni acquistati.

In secondo luogo, sono state reintrodotte le agevolazioni per la piccola proprietà contadina di cui all'art. 2, comma 4-bis, D.L. 30 dicembre 2009, n. 194. Per i trasferimenti rientranti in tale ambito rimane pertanto ferma l'applicazione dell'imposta di registro e ipotecaria in misura fissa (200 euro per ciascuna) e quella proporzionale dell'imposta catastale, nella misura dell'1%. Possono beneficiare dell'agevolazione i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli iscritti alla relativa gestione previdenziale e assistenziale tenuta presso l'INPS. Sotto il profilo oggettivo, vi rientrano gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni (e relative pertinenze) qualificati come agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti.

2.5 Deducibilità dell'IMU da redditi di impresa e di arti e professioni

La Legge introduce, *sub* comma 715, disposizioni che consentono la parziale deducibilità dell'IMU ai fini della determinazione del reddito d'impresa e di lavoro autonomo.

Tale comma ha, infatti, sostituito il comma 1 dell'art. 14 del D.Lgs. n. 23/2011, che stabiliva l'indeducibilità dell'IMU dalle imposte erariali sui redditi e dall'IRAP, con una disposizione che prevede, con effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013, la deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali, dai redditi d'impresa o derivanti dall'esercizio di arti e professioni, nella misura del 20%. La disposizione non si applica quindi né agli immobili "patrimoniali" (di cui all'art. 90 del TUIR) né agli "immobili merce".

La percentuale di deducibilità è elevata al 30% per il periodo in corso al 31 dicembre 2013 (comma 716). Resta confermata la totale indeducibilità ai fini IRAP.

Ai fini della deducibilità dell'IMU, la strumentalità dovrà essere stabilita ai sensi dell'art. 43, comma 2, TUIR, comprendendo quindi gli immobili che possono considerarsi tali sia per natura che per destinazione.

Per quanto concerne le imprese, saranno quindi considerati strumentali per natura gli immobili (capannoni, uffici, negozi, etc.) che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se non utilizzati o se dati in locazione o comodato (immobili classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E), salvo quanto disposto dall'art. 65, comma 1, TUIR in relazione agli immobili dell'impresa individuale; sono invece strumentali per destinazione quelli destinati all'effettivo ed esclusivo utilizzo per lo svolgimento dell'attività d'impresa (es. immobile abitativo utilizzato per la sede legale o amministrativa di una società). Si considerano altresì strumentali i fabbricati concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica, per esigenze di lavoro, nel comune in cui prestano la loro attività.

In merito al criterio temporale di imputazione al reddito di impresa dell'IMU deducibile, la disposizione non precisa se si debba seguire il principio di competenza, ordinariamente utilizzato dai soggetti IRES per la determinazione del reddito d'impresa, ovvero quello di cassa. Nel silenzio della norma, dovrebbe

risultare operante la deducibilità per cassa prevista in via generale dall'art. 99, comma 1, TUIR per le imposte diverse da quelle indeducibili (*“Le imposte sui redditi e quelle per le quali è prevista la rivalsa, anche facoltativa, non sono ammesse in deduzione. Le altre imposte sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento”*). Nella determinazione del reddito d'impresa per l'anno 2013, quindi, le imprese potranno dedurre il 30% dell'IMU versata nel 2013, sia a titolo di acconto che di saldo, in relazione ai fabbricati strumentali posseduti.

Con riferimento agli esercenti arti o professioni, ai sensi del citato art. 43, comma 2, TUIR rileva solo la strumentalità per destinazione. Resta il dubbio se la deduzione dell'IMU spetti anche (in misura pari al 50% del 20 o 30%) in relazione agli immobili utilizzati promiscuamente, la cui destinazione è comunque in parte strumentale. Una soluzione positiva sembrerebbe logica e coerente con il sistema, ancorché la norma contempra i soli *“immobili strumentali”*.

Anche per tali soggetti la deducibilità dovrà essere effettuata in base al principio di cassa di cui all'art. 54 del TUIR, in questo caso perché si tratta della regola generale per la determinazione del reddito di lavoro autonomo.

Cordiali saluti.

Il Direttore

Domenico Muratori