



Prot. 011/2011

***A tutti gli Associati
FIMAA Milano***

Legge di stabilità n. 220 del 13 dicembre 2010 – i principali contenuti della legge –

Prorogata per l'anno 2011 la detrazione fiscale del 55% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici, per l'installazione di pareti, pavimenti, coperture e finestre idonee a conseguire determinati livelli di risparmio energetico, per l'installazione di pannelli solari, per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.

Si ricorda che quando i lavori coinvolgono più periodi di imposta, ad esempio iniziati nel 2010 e non ancora conclusi al 31 dicembre 2010, i contribuenti che desiderano usufruire di detta detrazione devono comunicare entro il 31/03/2011, con apposito modello scaricabile dal sito dell'Agenzia delle entrate, le spese sostenute nel 2010.

Possibilità di fruire delle detrazioni del 36% e del 55% sulle spese di ristrutturazione edilizia in presenza di lavori di ampliamento. Le detrazioni si applicano anche ai lavori di ampliamento eseguiti in attuazione del Piano Casa. Il Piano Casa è un sistema di norme che permette di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici sulla base di leggi regionali, in deroga ai piani regolatori locali.

In sintesi il Piano prevede che:

- i comuni possono concedere permessi per ampliare edifici abitativi esistenti fino al 20% del loro volume o superficie coperta;
- è possibile abbattere e ricostruire edifici antecedenti al 1989 che necessitano di essere adeguati agli standard qualitativi, energetici e di sicurezza, purché non soggetti a particolari vincoli. In questo caso la ricostruzione sarà con un aumento dei volumi del 30% e fino al 35% se la ricostruzione avviene con tecniche di bioedilizia o con l'installazione di impianti ad energia rinnovabili.

Le detrazioni spettano SOLO se nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione, la ricostruzione avviene fedelmente nel rispetto del volume e della sagoma dell'edificio preesistente, e se la ristrutturazione avviene senza demolizione dell'edificio e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibile alla parte esistente in quanto l'ampliamento si configura come nuova costruzione.

Le detrazioni NON spettano nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in quanto l'intervento è inteso come "nuova costruzione"

E' stato stabilito, per l'anno 2011, che le parti contraenti dei contratti di locazione finanziaria (leasing) aventi ad oggetto beni immobili, anche da costruire o in costruzione, in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011, sono tenute al

versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale. L'assolvimento dell'imposta dovuta da parte di uno dei contraenti comporta l'estinzione dell'obbligo tributario verso l'erario, con effetto anche nei confronti degli altri contraenti. L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta anche in relazione ai contratti di locazione finanziaria per i quali, entro il 31/12/2010, sia stato esercitato il diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore ma non sia stato ancora stipulato il relativo atto di compravendita.

L'imposta non è invece dovuta per i contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili rispetto ai quali, entro il 31/12/2010, la società di leasing non abbia ancora acquistato la proprietà.

L'imposta è versata in un'unica soluzione entro il 31/03/2011 mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

L'imposta si calcola applicando all'importo corrispondente al valore del bene immobile finanziato l'aliquota del 2% (per i fabbricati strumentali) o del 3% (per i fabbricati ad uso abitativo), successivamente da detto importo devono essere scomutate le imposte proporzionali corrisposte in relazione al contratto di locazione finanziaria dell'immobile, infine l'importo così ottenuto dovrà essere ancora ridotto di una percentuale pari al 4% moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto.

Invece, per i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2011 in caso di acquisto di un immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, da concedere in leasing le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute in misura ordinaria e integrale.

L'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria è solidalmente obbligato al pagamento del tributo per l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, acquistato dal locatore (società di leasing) per la conclusione del contratto. Ne consegue che non è più dovuta sui canoni leasing l'imposta di registro pari al 1%. Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa all'atto di cessione dell'immobile concesso in leasing, in seguito al riscatto da parte dell'utilizzatore.

Per i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011 le parti sono tenute a versare un'imposta sostitutiva delle imposte catastali ed ipotecarie da corrispondere in un'unica soluzione entro il 31/03/2011. Le modalità saranno determinate a breve.

La suddetta imposta sostitutiva è pari alle imposte ipotecaria e catastale dovute per il riscatto del bene al netto dell'imposta di registro applicata sui canoni di locazione, ridotta di una percentuale pari al 4% moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto.

Approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione dei dati catastali (modello CDC) relativi ad immobili oggetto di cessione, risoluzione e proroga di contratti di locazione o affitto già registrati alla data del 1° luglio 2010. A breve la data di attivazione della procedura telematica.

Regime IVA immobili ad uso abitativo: La cessione dei fabbricati ad uso abitativo è un'operazione esente IVA, salvo il caso in cui la vendita sia effettuata dall'impresa che l'ha costruito o ristrutturato entro quattro anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento o anche successivamente nel caso di locazione in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata (art. 10, comma 1, lett. 8-bis), del D.P.R. n. 633/1972).

Con la legge di stabilità n. 220 per l'anno 2011 viene stabilito che per le suddette cessioni il regime di imponibilità IVA si applica alle cessioni effettuate entro cinque anni, anziché quattro come sopra descritto.