

LEASING IMMOBILIARE: NOVITÀ 2011

Di Giovanni Valcarenghi

ASSIMILAZIONE ALLA CESSIONE

SOLIDARIETA' PASSIVA

REGISTRO

Modifica art. 57 DPR 131/86

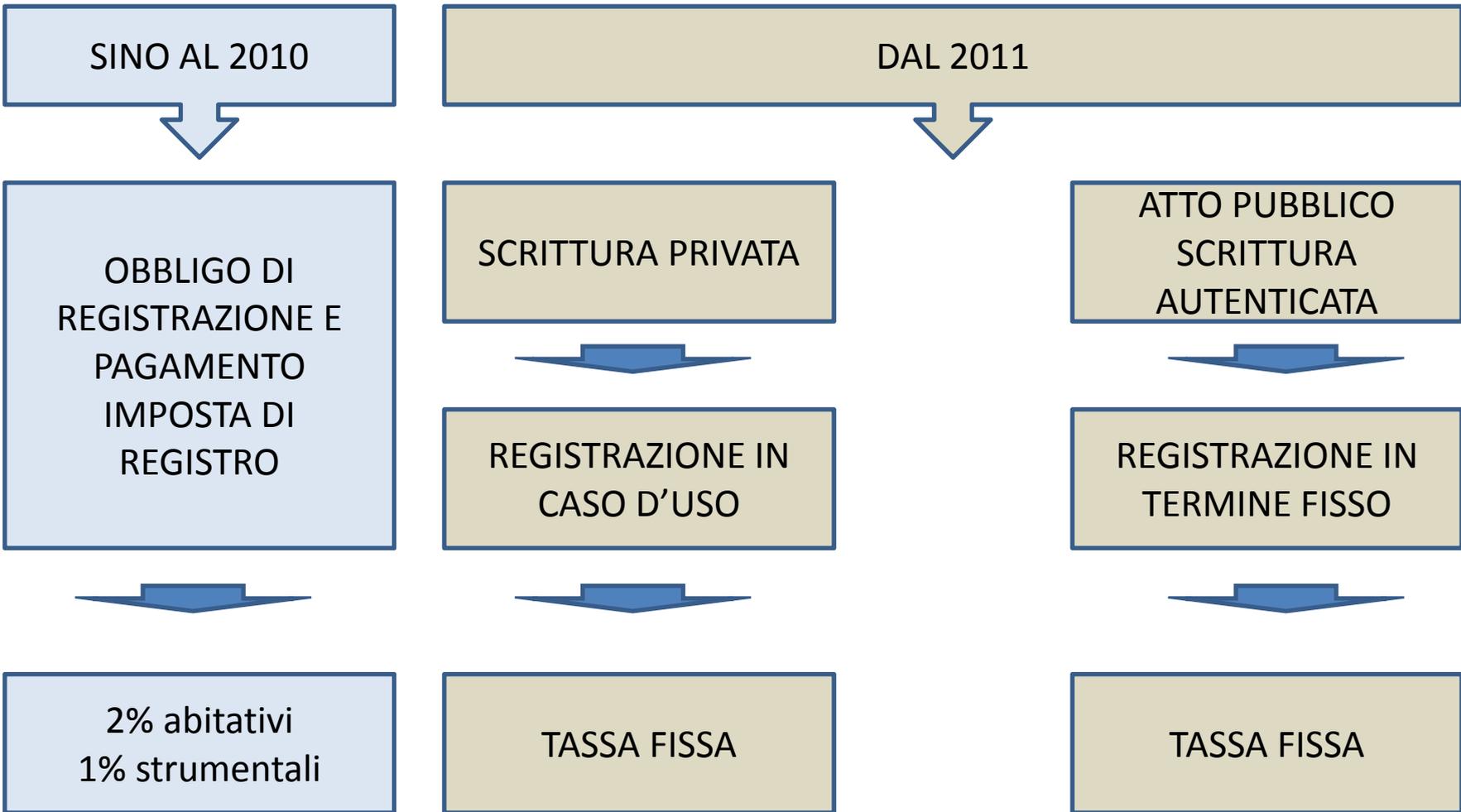
IPOCATASTALI

Modifica art. 11 D. Lgs. 347/90

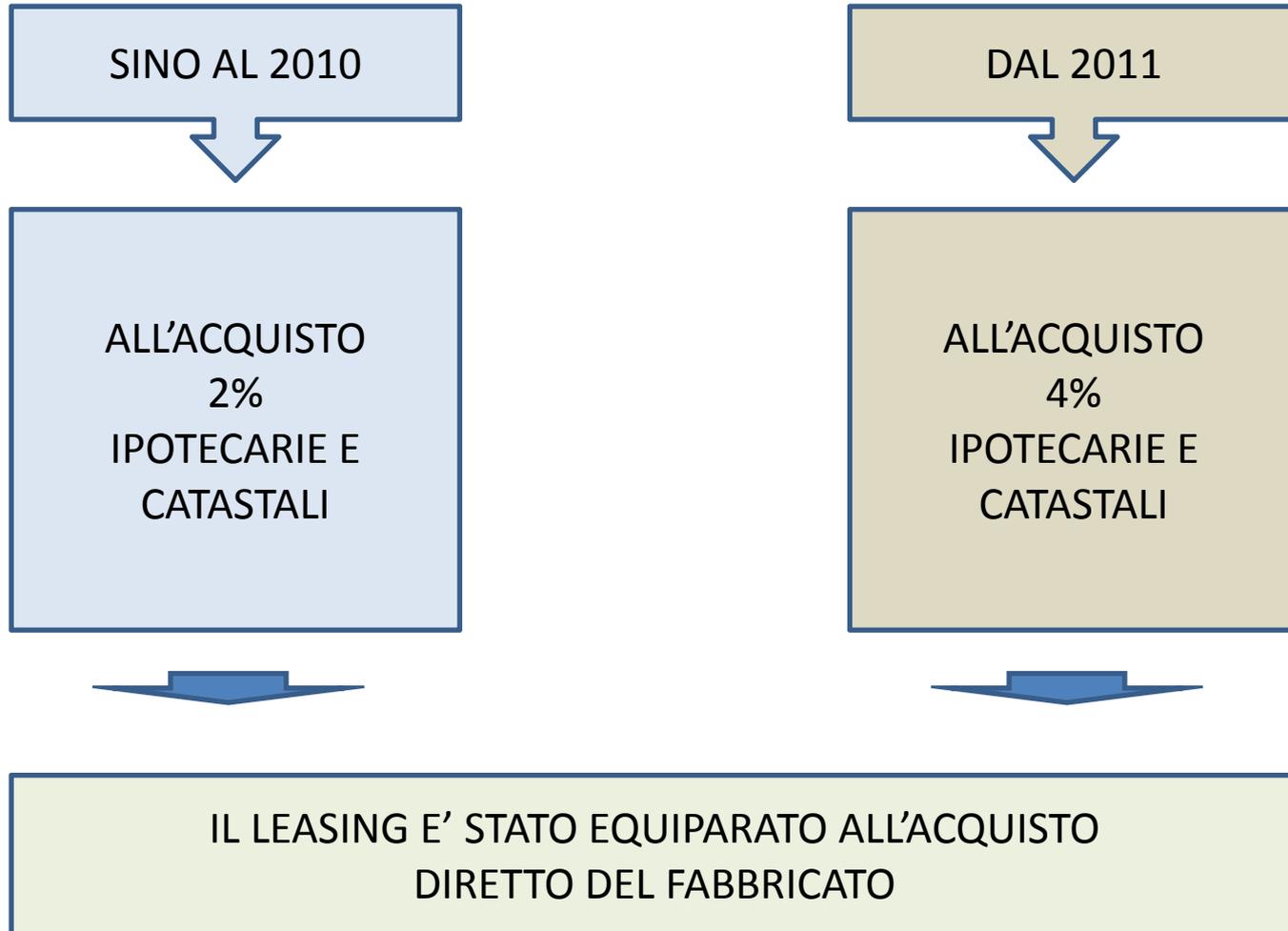
COINVOLTI:

Notaio, società di leasing e utilizzatore (viene indicato nell'atto)

REGISTRAZIONE IN CASO D'USO



MODIFICHE AL DL 223/2006 (art. 35, c. 10-ter)



MODIFICHE AL DL 223/2006 (art. 35, c. 10-ter 1)

RISCATTO IMMOBILE IN LEASING

VENDITA IMMOBILE DA LEASING
RISOLTO PER INADEMPIMENTO

LE IMPOSTE INDIRETTE SI APPLICANO IN MISURA FISSA

REGISTRO 168,00

IPOTECARIE 168,00

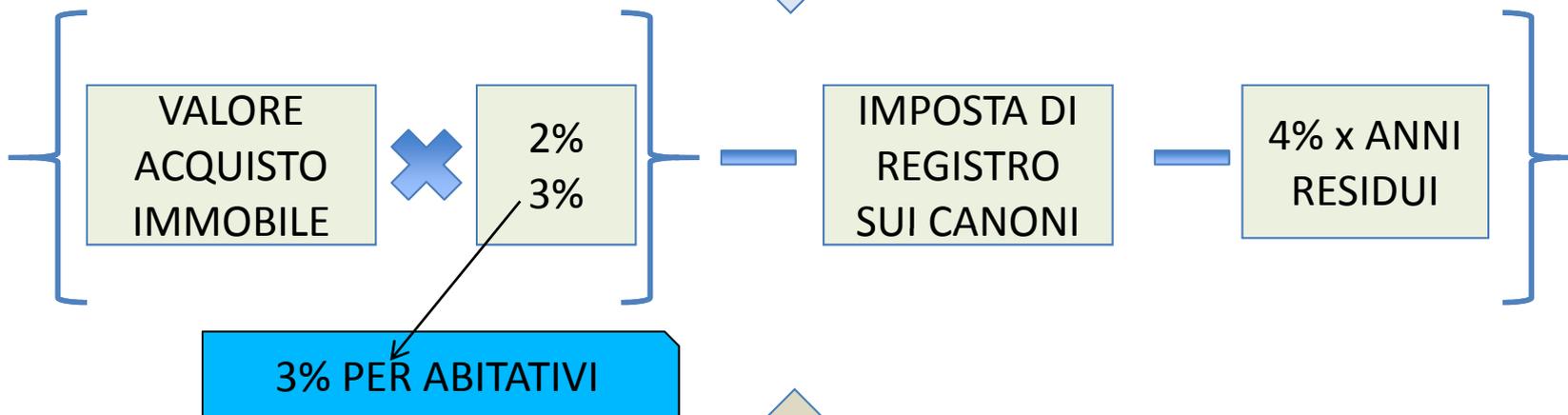
CATASTALI 168,00

ABROGATO IL COMMA 10-sexies DELL'ART. 35 DL 223/06
BASE IMPONIBILE DELLE IPOCATASTALI PER RISCATTO LEASING

IMPOSTA SOSTITUTIVA STRAORDINARIA

CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE IN CORSO AL 01.01.2011

E' DOVUTA UNA IMPOSTA SOSTITUTIVA DELLE IPOTECARIE E CATASTALI
IN UNICA SOLUZIONE ENTRO IL 31.03.2011



PROVVEDIMENTO ATTUATIVO **PROT. 6275/2011**

Esempio:

Contratto di locazione finanziaria di durata complessiva pari a 15 anni (data riscatto prevista 1/6/2016) avente ad oggetto un bene immobile strumentale il cui costo finanziato è pari a 100.000 euro .

Calcolo delle imposte ipocatastali	2% di 100.000	2.000 euro
Imposta sui canoni di locazione	50.000 X 1%	500 euro
Imposta al netto dei canoni di locazione	2.000-500	1.500 euro
Annualità residue e giorni residui	5 annualità (dal 1/1/2011 al 31/12/2015) 153 giorni (dal 1/1/2016 al 1/6/2016)	
Importo pari al 4% da scomputare	$((4\% \times 5) + (4\% \times 153/365)) \times 1.500$	325 euro
Imposta sostitutiva dovuta	2.000-500-325	1.175 euro

Esempio:

Contratto di leasing in costruendo di durata prevista pari a 18 anni avente ad oggetto un capannone industriale il cui costo finanziato è pari a 1.000.000 euro (di cui costo terreno 300.000 euro e costo di edificazione previsti in contratto 700.000 euro) .

Calcolo delle imposte ipocatastali	2% di 1.000.000	20.000 euro
Imposta su canone alla stipula e su canoni di prelocazione	$(300.000 \times 1\%) + 67 + 67$	3.134 euro
Imposta al netto dei canoni di locazione	$20.000 - 3.134$	16.866 euro
Importo pari al 4% da scomputare	$(4\% \times 6.570 / 365 = 72,00\%) \times 16.866$	12.144 euro
Imposta sostitutiva dovuta	$20.000 - 3.134 - 12.144$	4.722 euro



Direzione Centrale Normativa

Roma, 11 marzo 2011

OGGETTO: Modifiche alla disciplina del leasing immobiliare Articolo 1, commi 15 e 16, della legge 13 dicembre 2010, n.220 (legge di stabilità 2011)

PAGA LEASING SU MANDATO

FUORI CAMPO IVA

PAGA LEASING SENZA
MANDATO

ASSOGGETTATO AD IVA (art. 13)

PAGA IL LEASING E
AGGIUNGE AL FINANZIAMENTO

ASSOGGETTATE AD IVA (parte canone)

ESEMPIO DI COMUNICAZIONE

Pertanto, con riferimento al Suo contratto in essere all'1/1/2011, Le comunichiamo che l'imposta sostitutiva ammonta a **Euro 40.242,72**. Detta imposta è stata determinata dalla differenza tra quanto dovuto al momento del riscatto finale (2% sull'importo finanziato) e le somme versate a titolo di imposta di registro proporzionale lungo la durata del contratto (1%). Su tale risultato è stato applicato uno sconto di Euro 103.481,28 pari al 4% annuo, moltiplicato per i giorni di durata residua del suo contratto.

IMPORTO

Al fine di facilitare ulteriormente la Sua impresa, Le comunichiamo di essere comunque disponibili a valutare il finanziamento dell'imposta "una tantum", rinviandone gli effetti lungo la durata residua del Suo contratto; in tal modo, tenendo anche conto del citato "sconto", per l'anticipazione dell'imposta sostitutiva, nonché della soppressione dell'obbligo di pagamento dell'imposta di registro proporzionale, avrà modo di azzerare l'impatto finanziario per la Sua impresa, andando a diluire lungo la durata residua contrattuale l'onere impositivo così anticipato.

FINANZIAMENTO

In alternativa, qualora decida di versare l'imposta sostitutiva in un' unica soluzione, al fine di ottemperare agli obblighi previsti dalla nuova normativa fiscale, La preghiamo di compilare e **restituire con raccomandata AR entro e non oltre il 21/03/2011** l'unito documento, **anticipandolo anche via fax al n. 06 72078417**, con il quale ci conferite apposito mandato per il pagamento in Suo nome e per Suo conto dell'imposta sostitutiva in oggetto.

PAGAMENTO IMMEDIATO

ESEMPIO DI MANDATO

Oggetto: Contratto di locazione finanziaria AL 3081051111 sottoscritto il 29/12/2008

Al fine di ottemperare alle disposizioni previste dall'art. 1 comma 16 della legge n. 220 del 13/12/2011 (Legge di Stabilità 2011) la parte utilizzatrice conferisce il presente mandato alla parte concedente Banca Agrileasing Spa a pagare in suo nome e per suo conto l'importo di euro 40.242,00 secondo le modalità e i termini previsti dal Provvedimento direttoriale del 14/01/2011; la parte concedente Banca Agrileasing Spa riaddebiterà il relativo importo (fuori campo IVA ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 633/72) mediante apposita fattura successiva al 31/03/2011.

Distinti saluti

L'Utilizzatore



Roma, 11 marzo 2011

COMPENSAZIONI E RUOLI

Di Giovanni Valcarenghi

DUE NORME DISTINTE NEL DL 78/2010

Art. 31
periodi da 1 a 3



BLOCCO ALLE
COMPENSAZIONI
ORIZZONTALI DI CREDITI
ERARIALI IN PRESENZA DI
RUOLI ERARIALI SCADUTI
E NON PAGATI

Art. 31
4° periodo



POSSIBILITA' DI
ESTINGUERE I RUOLI
ERARIALI CON CREDITI
ERARIALI COMPENSABILI

RUOLI E TRIBUTI INTERESSATI

RUOLI
Per tributi erariali, di
imposto > 1500, scaduti



TUTTI (vecchi e nuovi):

ORDINARI E
STRAORDINARI

ISCRIZIONI A TITOLO
PROVVISORIO E
DEFINITIVO

TRIBUTI ERARIALI



IMPOSTE DIRETTE
RITENUTE
IVA
ADDIZIONALI
IRAP

**RILEVANO ANCHE I DEBITI PER IMPOSTA DI REGISTRO
ESCLUSI I CONTRIBUTI (INPS)
ESCLUSI I CONTRIBUTI E LE AGEVOLAZIONI UTILIZZATI IN F24**

RUOLI RATEIZZATI E RUOLI DEL FALLIMENTO

DA QUANDO

LA RATEAZIONE DEVE ESSERE CONCESSA

INSOLUTO SU 1 RATA

LA RATA NON PAGATA SI COMPUTA

INSOLUTO SU 2 RATE

DECADE LA RATEAZIONE

NELLE PROCEDURE CONCURSUALI SI DISTINGUONO DUE PERIODI CHE TRA LORO NON SONO COLLEGATI: ANTE PROCEDURA E POST PROCEDURA

INDICAZIONI NON CONDIVISIBILI

AGENZIA

La disposizione, pertanto, configura un obbligo di preventiva estinzione dei debiti iscritti a ruolo e non una "riserva indisponibile" del credito pari all'ammontare di tali debiti.

NORMA

la compensazione dei crediti relativi alle imposte erariali, è vietata fino a concorrenza dell'importo dei debiti, di ammontare superiore a millecinquecento euro, iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, e per i quali è scaduto il termine di pagamento

ESEMPI (1)

AGENZIA

NORMA

1

Credito IVA: 20.000
Ruolo IRES: 5.000
Non compenso nulla se prima
non estinguo il ruolo

Credito IVA: 20.000
Ruolo IRES: 5.000
Posso compensare solo
15.000

2

Credito IVA: 5.000
Ruolo IRES: 15.000
Posso solo estinguere
parzialmente il ruolo

Credito IVA: 5.000
Ruolo IRES: 15.000
Posso solo estinguere
parzialmente il ruolo

ESEMPI (2)

AGENZIA

NORMA

3

Credito IVA: 20.000
Ruolo INPS: 5.000
Compenso liberamente il
credito IVA con altri tributi

Credito IVA: 20.000
Ruolo INPS: 5.000
Compenso liberamente il
credito IVA con altri tributi

4

Credito INPS: 5.000
Ruolo IRES: 15.000
Posso compensare il credito
INPS

Credito INPS: 5.000
Ruolo IRES: 15.000
Posso compensare il credito
INPS

SANZIONI PER MANCATA OSSERVANZA DEL DIVIETO

SECONDO L'AGENZIA SI APPLICA SEMPRE LA SANZIONE PARI AL 50% DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO, CON IL LIMITE DEL 100% DELL'IMPORTO COMPENSATO

RUOLO	25.000	25.000	70.000
COMPENSATO	25.000	18.000	25.000
50% RUOLO	12.500	12.500	35.000
SANZIONE	12.500	12.500	25.000

MINORE

SECONDO L'AGENZIA NON TROVA MAI APPLICAZIONE IL LIMITE DEL 50% DELLE SOMME COMPENSATE, LIMITE CHE SAREBBE RIMASTO ERRONEAMENTE PRESENTE NELLA NORMA

ESTINZIONE DEI RUOLI E DEI DEBITI

Esistenza di crediti erariali compensabili

Esistenza di ruoli erariali o di debiti erariali anche senza cartella (dal 01.07.2011)

E' POSSIBILE ESTINGUERE IL DEBITO ERARIALE UTILIZZANDO IL CREDITO COMPENSABILE

Decreto Ministeriale 10.02.2011 (in GU 18.02.2011)

Risoluzione 18.02.2011 n. 18/E

La scelta degli importi da compensare può essere effettuata:

- entro 3 giorni dal conferimento della delega F24 se il contribuente presenta il modello F24 tramite banche, poste ed Entratel, oppure,
- contestualmente, se il contribuente presenta il modello F24 agli sportelli dell'agente della riscossione.

Inoltre, per i contribuenti che presentano il modello F24 tramite banche, poste ed Entratel, tale modulo potrà essere utilizzato anche come dichiarazione di avvenuta compensazione.

Equitalia SpA
Sede legale Via Andrea Millevoi n. 10 – 00178 Roma



Equitalia

www.equitaliaspa.it

A Equitalia Polis Spa
sportello di

**DICHIARAZIONE DI AVVENUTA COMPENSAZIONE E/O RICHIESTA DI
IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI AI SENSI DELL'ART. 31 , C. 1 DEL D.L. 31 MAGGIO
2010 N. 78 (CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 30 LUGLIO 2010 N. 122)**

Numero documento	Numero ruolo	Progressivo	Debito	Oneri accessori *	Totale da compensare

RISPETTO AL BLOCCO DELLE COMPENSAZIONI

1

NON E' RICHIESTO CHE IL DEBITO SIA SCADUTO

2

POSSIBILE COMPENSAZIONE PARZIALE

3

MAI PROBLEMI DI SANZIONI

4

DAL 01.07.2011 VERIFICARE SE POSSO ESTINGUERE ANCHE ENTRO IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DEL RICORSO

NUOVE MISURE PER IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Di Giovanni Valcarenghi

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Violazioni commesse
sino al 31.01.2011

Violazioni commesse
dal 01.02.2011

**OMMESSO VERSAMENTO
RIMEDIATO NEI 30 GIORNI**

1/12
2,5%

1/10
3%

**VIOLAZIONI RIMEDiate NEL
TERMINE DI PRESENTAZIONE
DELLA DICHIARAZIONE
DELL'ANNO**

1/10

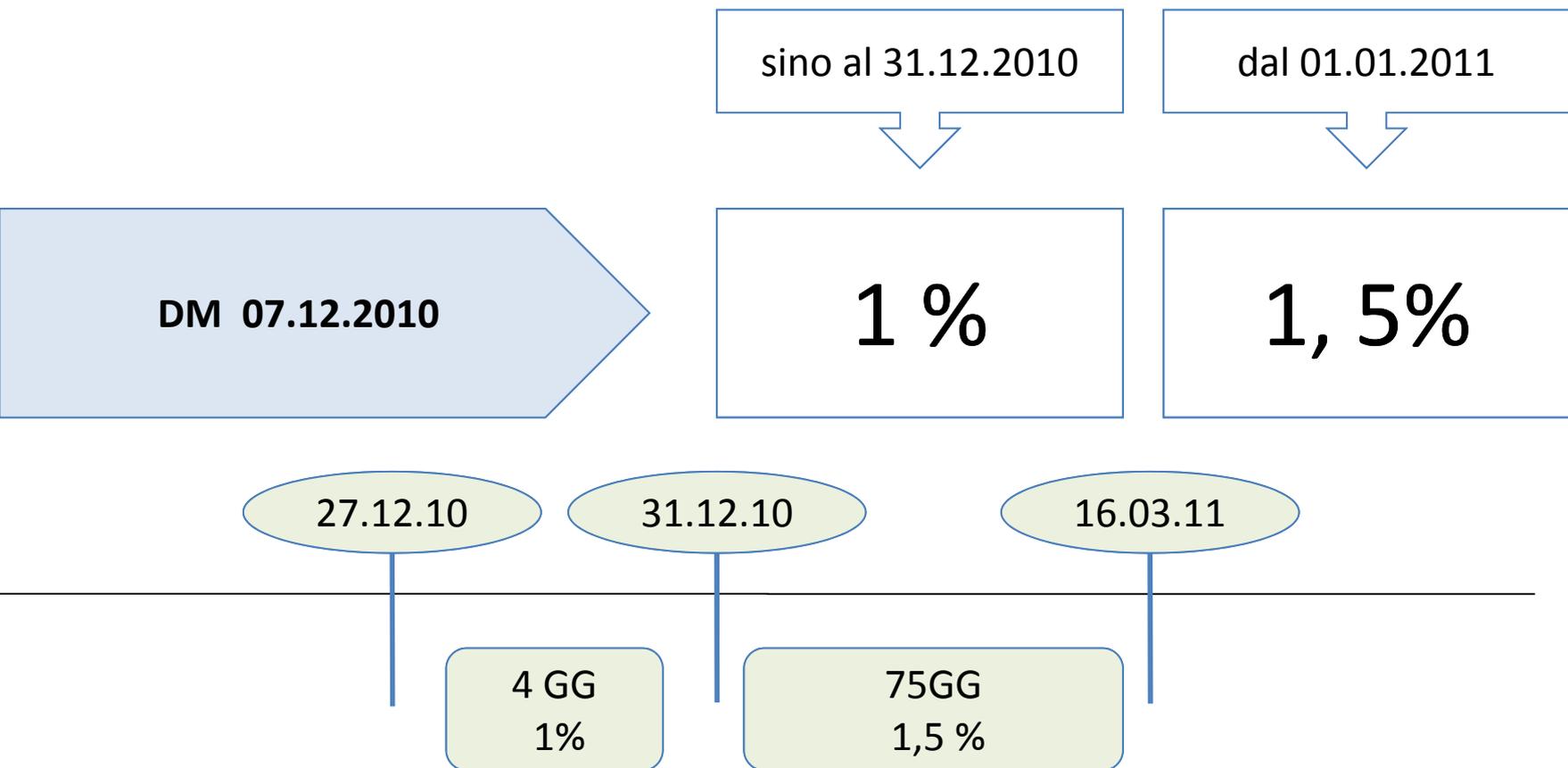
1/8

**TARDIVA PRESENTAZIONE
DELLA DICHIARAZIONE CON
RITARDO MASSIMO 90 GG**

1/12

1/10

MODIFICA INTERESSE LEGALE

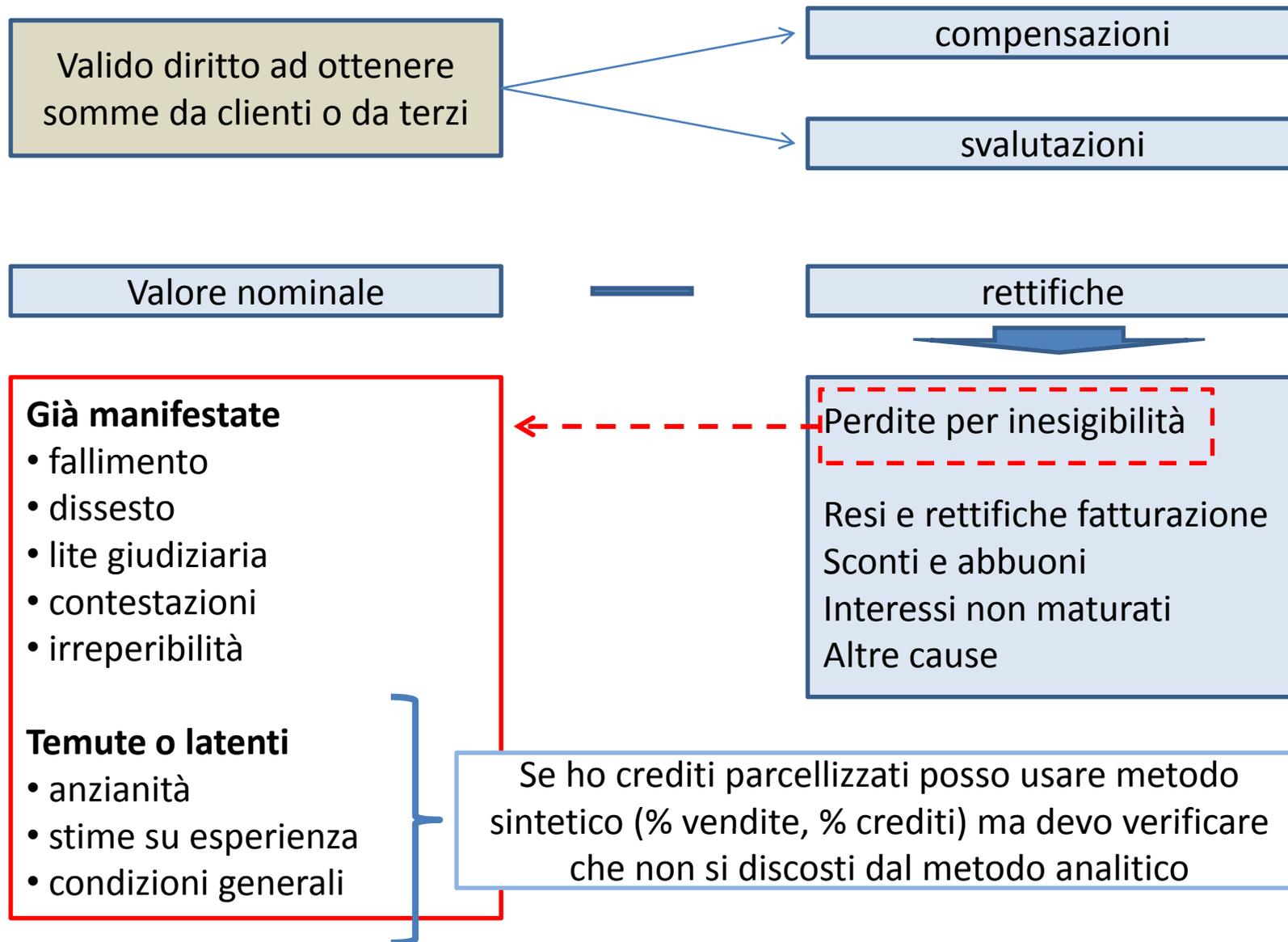


Se sbaglio il conteggio degli interessi o delle sanzioni il ravvedimento non si perfeziona e tornano ad applicarsi le sanzioni in misura piena

I CREDITI IN BILANCIO E IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Di Giovanni Valcarenghi

I CREDITI IN BILANCIO



I CREDITI NEL TUIR

PERDITE

ELEMENTI CERTI E PRECISI

PROCEDURE CONCURSUALI

DECORRENZA, IMPUTAZIONE

CESSIONE DEL CREDITO

ELEMENTI CERTI E PRECISI

TRANSAZIONE

REGOLARITA', ECONOMICITA'

REMISSIONE

ECONOMICITA'

SVALUTAZIONE A FORFAIT

MASSIMALE ANNUO

LE RIMANENZE

Di Giovanni Valcarenghi

INPUT GENERALE

1. Le variazioni delle rimanenze finali dei beni indicati all'articolo 85, comma 1, lettere a) e b), rispetto alle esistenze iniziali, concorrono a formare il reddito dell'esercizio.

DUE ESCLUSIONI

A tal fine le rimanenze finali, la cui valutazione non sia effettuata a costi specifici o a norma dell' articolo 93,

REGOLA DI VALUTAZIONE

sono assunte per un valore non inferiore a quello che risulta raggruppando i beni in categorie omogenee per natura e per valore e attribuendo a ciascun gruppo un valore non inferiore a quello determinato a norma delle disposizioni che seguono.

IL LIFO A SCATTI FISCALI

Nel **primo esercizio** in cui si verificano,

le rimanenze sono valutate attribuendo ad ogni unità il valore risultante dalla divisione del costo complessivo dei beni prodotti e acquistati nell'esercizio stesso per la loro quantità.

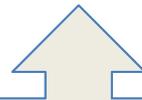
Negli **esercizi successivi**:

se la quantità delle rimanenze **è aumentata** rispetto all'esercizio precedente, le maggiori quantità, valutate a norma del comma 2, costituiscono voci distinte per esercizi di formazione;

se la quantità **è diminuita**, la diminuzione si imputa agli incrementi formati nei precedenti esercizi, a partire dal più recente.

LEGAME CON LE REGOLE CIVILI

Per le imprese che valutano in bilancio le rimanenze finali con il metodo della media ponderata o del "primo entrato, primo uscito" o con varianti di quello di cui al comma 3, le rimanenze finali sono assunte per il valore che risulta dall'applicazione del metodo adottato.



IL FISCO SI ADAGIA SULLE SCELTE DI BILANCIO

MINOR VALORE A FINE ANNO

Se in un esercizio il valore unitario medio dei beni, determinato a norma dei commi 2, 3 e 4, è superiore al valore normale medio di essi nell'ultimo mese dell'esercizio, il valore minimo di cui al comma 1, è determinato moltiplicando l'intera quantità dei beni, indipendentemente dall'esercizio di formazione, per il valore normale.

Per le valute estere si assume come valore normale il valore secondo il cambio alla data di chiusura dell'esercizio.

I RIPRISTINI DI VALORE

Il minor valore attribuito alle rimanenze in conformità alle disposizioni del presente comma vale anche per gli esercizi successivi sempre che le rimanenze non risultino iscritte nello stato patrimoniale per un valore superiore.

COMMESSE IN PROPRIO E INFRANNUALI

I prodotti in corso di lavorazione e i servizi in corso di esecuzione al termine dell'esercizio sono valutati in base alle spese sostenute nell'esercizio stesso, salvo quanto stabilito nell' articolo 93 per le opere, le forniture e i servizi di durata ultrannuale.

LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

La stima dei lavori in corso su ordinazione può avvenire sulla base di due distinti criteri:

- corrispettivi maturati (metodo della percentuale di completamento o dello stato d'avanzamento);
- costo (metodo della commessa completata).

L'art. 2426, punto 11, c.c. prevede che "i lavori in corso su ordinazione possono essere iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza".

RIS. 260/2009:

Il committente/appaltatore (subappaltante), in ciascun periodo d'imposta di esecuzione dell'opera:

deve rilevare un componente positivo di reddito, dato dal valore delle rimanenze finali determinato in base ai corrispettivi liquidati a titolo provvisorio a fronte dei S.A.L. emessi nel periodo nei confronti del committente;

non può rilevare per il subappalto alcun componente negativo di reddito, posto che i corrispettivi liquidati al subappaltatore in via provvisoria non sono costi deducibili in quanto non caratterizzati dal requisito della definitività.

ESEMPIO NUMERICO

Anno	SAL passivi provvisori	Altri costi	SAL attivi provvisori	Risultato
1	120	50	250	80
2	120	50	250	80
3	120	40	250	90
4	80	40	200	80
Totale	440	180	950	330

CALCOLO DEL REDDITO SECONDO LA RIS. 260/2009

Anno	SAL passivi provvisori	Altri costi	SAL attivi provvisori	Risultato
1		50	250	200
2		50	250	200
3		40	250	210
4	440	40	200	(280)
Totale	440	180	950	330

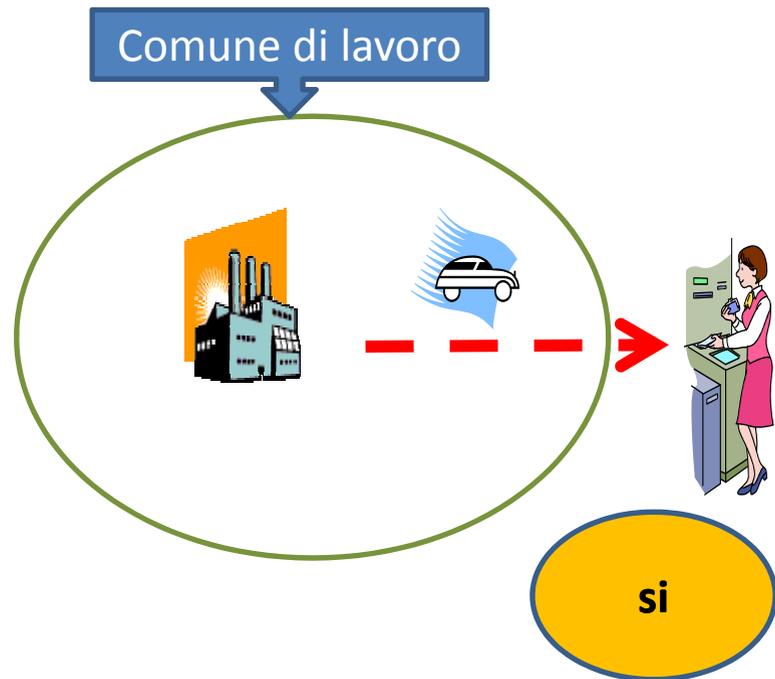
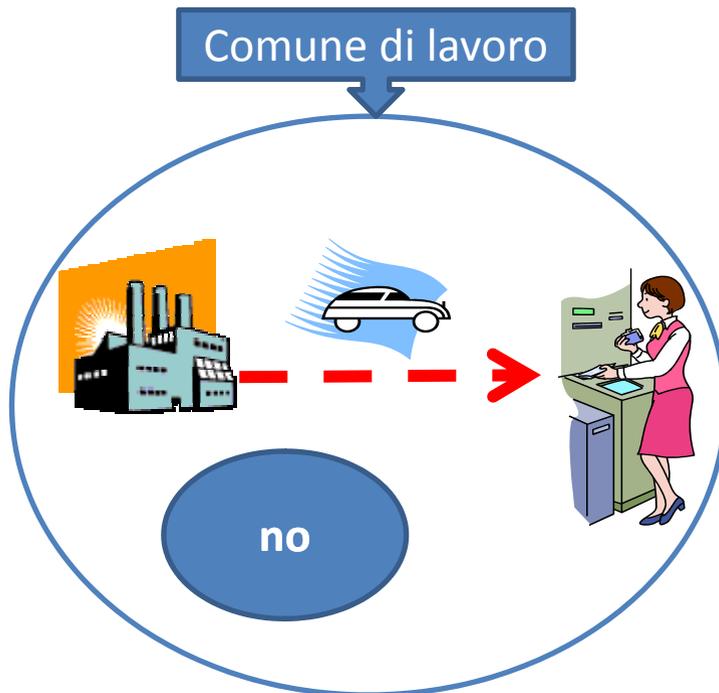
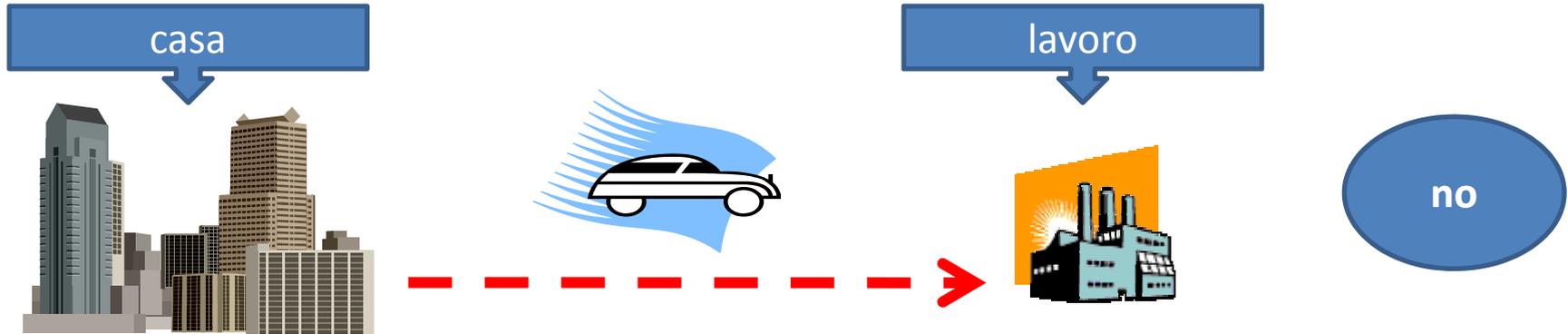
RIS. 117/2010:

- ❑ Relativamente ai lavori subappaltati, sono applicabili le disposizioni dell'art. 93 del TUIR;
- ❑ in capo all'appaltatore rilevano i costi relativi ai SAL liquidati in via provvisoria al subappaltatore che hanno concorso alla valutazione delle opere ultrannuali.

NOTE SPESE E TRASFERTE

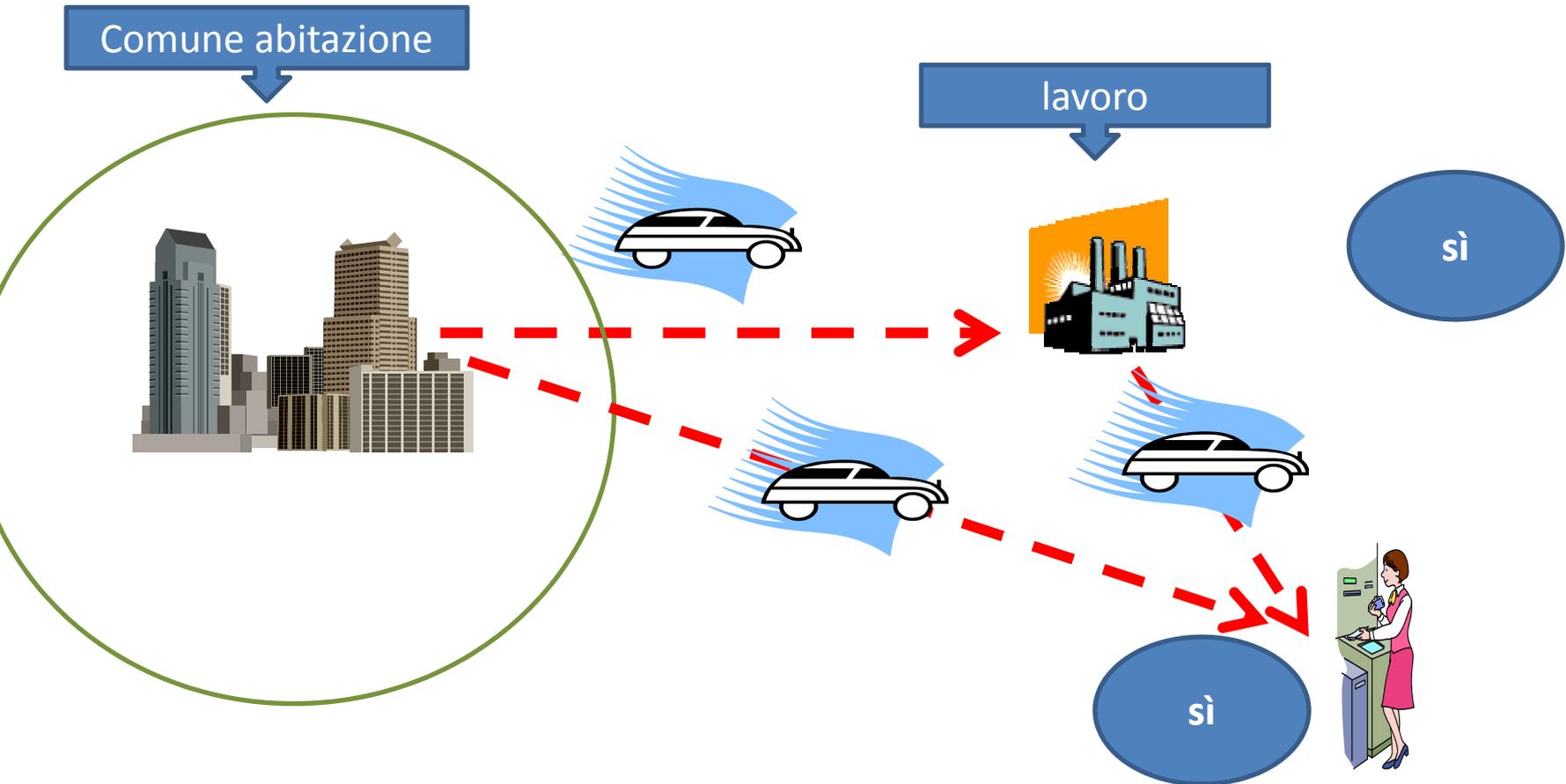
Di G. Valcarenghi e S. Pellegrino

LA TRASFERTA (per il dipendente)

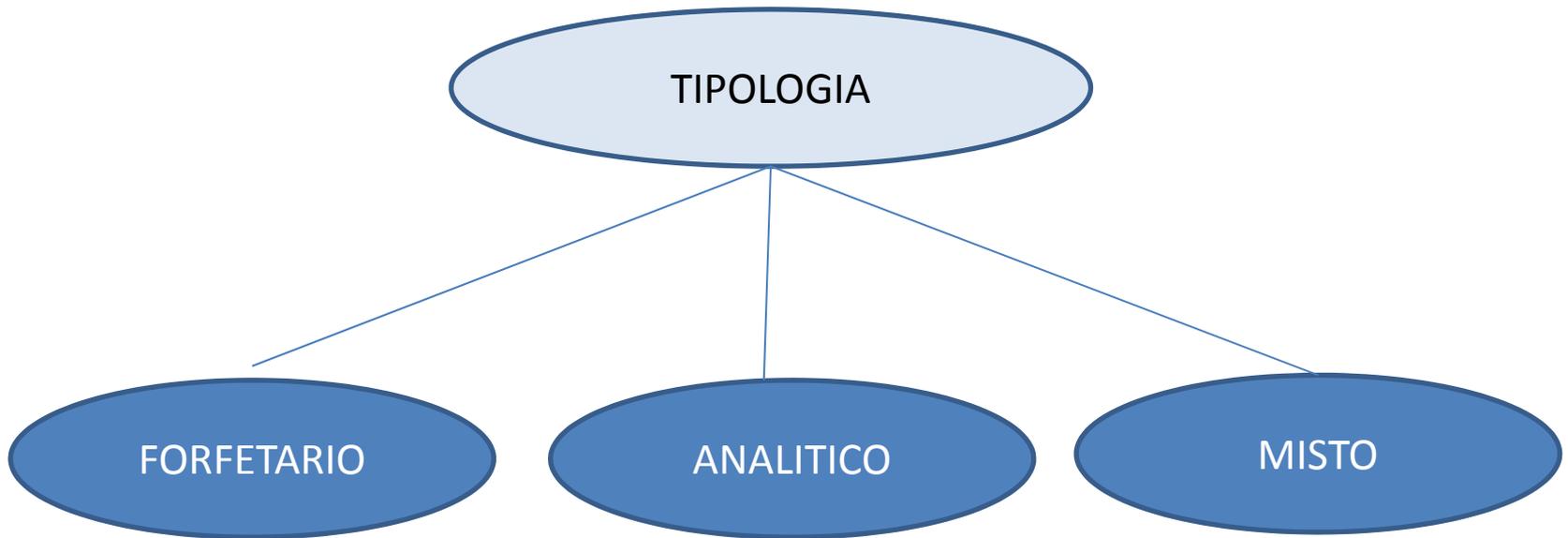


LA TRASFERTA

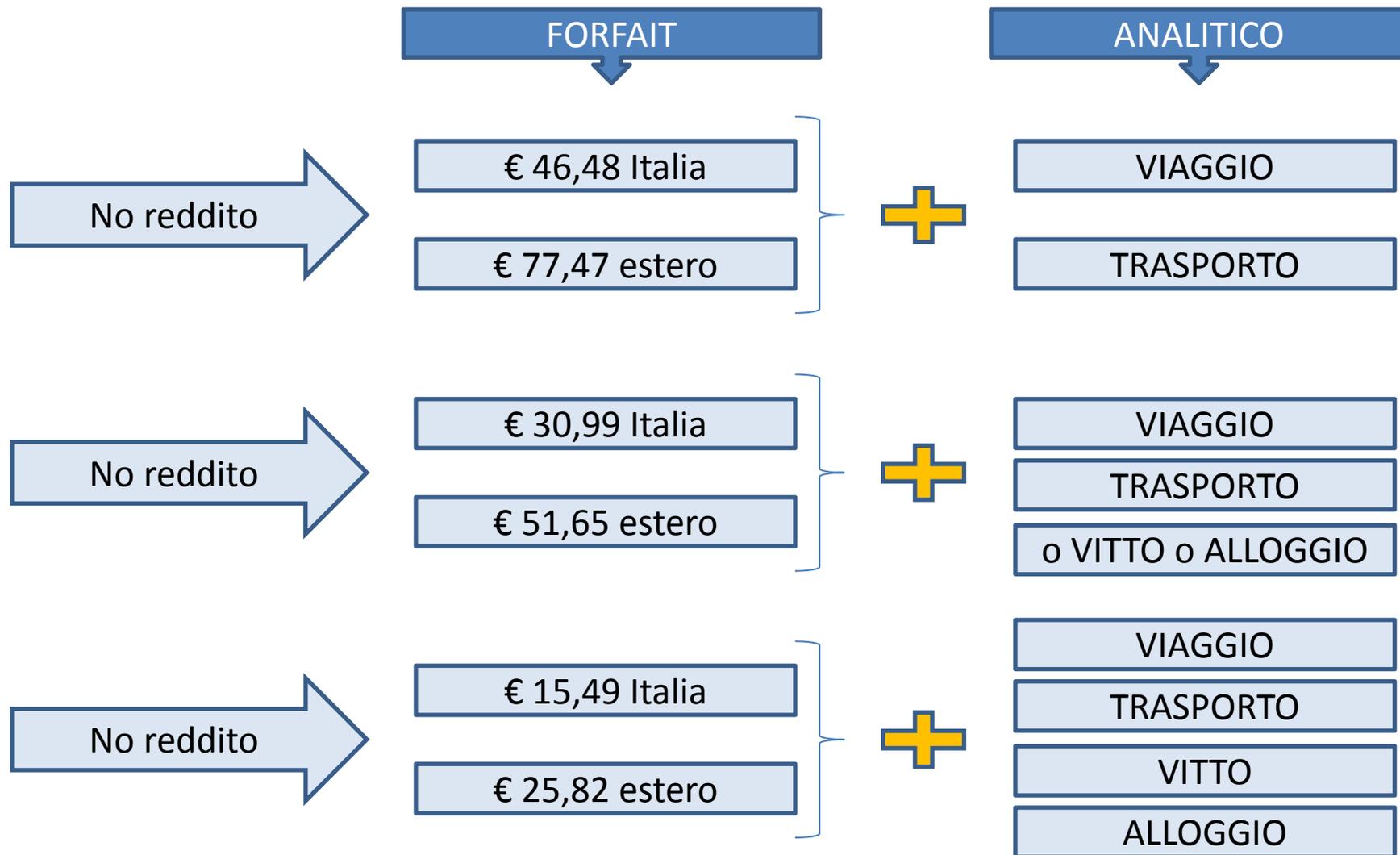
(per il collaboratore senza sede di lavoro)



IMPOSTAZIONE DEL RIMBORSO



INDENNITA' DI TRASFERTA (art.51 c. 5)



LIMITI DEDUZIONE PER DATORE LAVORO (art. 95, c.3)



Le spese di vitto e alloggio sostenute per le trasferte effettuate fuori dal territorio comunale dai lavoratori dipendenti e dai titolari di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa sono ammesse in deduzione per un ammontare giornaliero non superiore ad euro 180,76; il predetto limite è elevato ad euro 258,23 per le trasferte all'estero.



Se il dipendente o il titolare dei predetti rapporti sia stato autorizzato ad utilizzare un autoveicolo di sua proprietà ovvero noleggiato al fine di essere utilizzato per una specifica trasferta, la spesa deducibile è limitata, rispettivamente, al costo di percorrenza o alle tariffe di noleggio relative ad autoveicoli di potenza non superiore a 17 cavalli fiscali, ovvero 20 se con motore diesel.