

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

Bergamo, 17 febbraio 2020

AI SIGNORI CLIENTI

LORO SEDI

CIRCOLARE DI AGGIORNAMENTO N. 8/2020

LEGGE DI STABILITA' 2020

TERZA PARTE

Con la presente Circolare si completa l'analisi delle principali novità introdotte dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (c.d. "Legge di Stabilità 2020"), pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 45 alla Gazzetta Ufficiale n. 304 del 30.12.2019, che è entrata in vigore dal 1° gennaio 2020. In particolare si richiama l'attenzione dei Signori Clienti su alcune novità in materia fiscale, riservandosi peraltro di riprendere ulteriormente l'analisi di tali argomenti alla luce degli ulteriori chiarimenti che verranno emanati da parte dell'Agenzia delle Entrate.

ALTRE NOVITA' IN MATERIA FISCALE

1. PROROGA DI AGEVOLAZIONI (art. 1 comma 175)

La Legge di Stabilità ha prorogato per le spese sostenute fino al 31.12.2020:

- la detrazione IRPEF/IRES spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui ai commi 344 - 349 dell'art. 1 della Legge n. 296/2006. In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2020. Si ricorda al riguardo che, dall'1.1.2018, per alcune tipologie di interventi l'aliquota della detrazione spettante è del 50%;
- la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1 del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare;

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

- la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione (il c.d. “*bonus mobili*” *ex art. 16, comma 2 del D.L. n. 63/2013*). A tal fine, rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2019.

2. NUOVA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI (art. 1, commi 219 - 224)

La Legge di Stabilità ha introdotto una nuova detrazione dall'imposta lorda IRPEF/IRES, pari al 90% delle spese documentate e sostenute nell'anno 2020 relativamente agli interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate esterne, realizzati sugli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

Con la recente circolare n. 2/E del 14.2.2020, l'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti relativi a tale agevolazione, denominata anche “*bonus facciate*”.

Soggetti beneficiari

Possono usufruire della detrazione i soggetti persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti nonché i soggetti che conseguono un reddito d'impresa quali le società di persone e quelle di capitali. Rimangono esclusi coloro che possiedono solo redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva in quanto non possono compensare la detrazione.

Immobili agevolati

Gli immobili oggetto di intervento, ubicati nelle zone A o B del decreto del Ministro dei Lavori pubblici n. 1444/68, devono essere detenuti a titolo di proprietà o di altro diritto reale oppure in forza di un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, debitamente registrati ed avere, in tal caso, il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori. A tale riguardo l'Agenzia precisa che, a scopo antielusivo, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile comprovato da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Interventi agevolati

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

La detrazione spetta per le sole spese effettuate su tutto l'involucro esterno visibile dell'edificio e quindi sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati relativi al perimetro esterno. La detrazione non spetta invece per gli interventi effettuati sulle facciate interne non visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico.

Rientrano nell'agevolazione tutte le spese relative alla pulitura, tinteggiatura, consolidamento, ripristino o rinnovo delle facciate nonché il loro consolidamento, ripristino e miglioramento delle caratteristiche termiche. Negli interventi sono compresi la sistemazione di grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e di tutte le parti impiantistiche che incidono sulla parte opaca della facciata mentre sono escluse le opere sulle facciate interne nonché quelle per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli. Requisiti più stringenti sono previsti per gli interventi che abbiano impatto dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Misura dell'agevolazione

La detrazione spetta nella misura del 90% dell'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico del contribuente e, come anticipato, può essere fatta valere sia ai fini IRPEF che IRES. Le spese, indipendentemente dalla data di inizio dei lavori, devono essere sostenute nell'anno 2020 o, per i soggetti con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo di imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

Per i soggetti esercenti attività commerciali, in luogo del criterio di cassa, occorre fare riferimento a quello di competenza e, con riferimento ai lavori condominiali, rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente da quella di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

La detrazione spettante viene ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda. L'eventuale eccedenza di ciascun periodo non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi o chiesta a rimborso.

In assenza di una esplicita disposizione normativa, i contribuenti non possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante né, in alternativa, all'utilizzo diretto della predetta

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

detrazione, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Adempimenti

I soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa dovranno effettuare i pagamenti con i "bonifici speciali" previsti per le altre agevolazioni fiscali. In mancanza di una causale specifica si può utilizzare indifferentemente quella prevista per l'ecobonus o quella per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Parimenti tali soggetti dovranno ottemperare a tutti gli altri adempimenti previsti dal D.M. n. 41/1998 e quindi, tra gli altri, l'indicazione in dichiarazione dei redditi degli estremi catastali nonché la conservazione di tutta la documentazione.

Per gli interventi che influiscono dal punto di vista termico, occorre applicare le stesse procedure ed adempimenti previsti per l'ecobonus dal decreto 19.2.2007 nonché, nei 90 giorni dalla fine dei lavori, inviare all'ENEA, esclusivamente in via telematica, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati. I soggetti titolari di reddito d'impresa invece possono effettuare i pagamenti in forma "libera" non essendo vincolati al criterio di cassa.

3. *CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA E SCONTO SUL CORRISPETTIVO PER GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI (art. 1 commi 70 e 176)*

Viene riscritto il comma 3.1 dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, stabilendo che lo sconto in fattura, in sostituzione del credito di imposta, a partire dal 1° gennaio 2020, è fruibile per i soli interventi di ristrutturazione importante di primo livello (di cui al D.M. 26 giugno 2015) sulle parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro.

Per ristrutturazione importante di primo livello si intende l'intervento che, oltre a interessare l'involucro edilizio con incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda, comprende anche la eventuale ristrutturazione dell'impianto termico per climatizzazione invernale e/o estiva, asservito all'intero edificio.

In particolare, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato dall'Erario sotto forma di credito

Studio Associato di Dottori Commercialisti Revisori Legali

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità.

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. È esclusa la possibilità di cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari.

Vengono invece abrogati i commi 1, 2, 3 e 3-ter dell'articolo 10 del D.L. n. 34/2019, con cui era previsto il meccanismo dello sconto in fattura per gli interventi di riqualificazione energetica e antisismica e per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili (fotovoltaici).

4. CEDOLARE SECCA (art. 1, comma 6)

La Legge di Stabilità ha portato "a regime" l'aliquota del 10% della cedolare secca sulle locazioni a canone concordato, modificando l'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 14.3.2011 n. 23, che disciplina l'imposta sostitutiva.

Pertanto, per gli anni successivi al 2019, non saranno necessarie ulteriori proroghe per mantenere "stabile" al 10% l'aliquota della cedolare secca sui contratti a canone concordato.

Si ricorda che la cedolare secca può trovare applicazione con due diverse aliquote:

- l'aliquota "ordinaria", pari al 21%;
- l'aliquota ridotta, pari, oggi, al 10%, applicabile ai c.d. contratti "concordati".

Cedolare secca sulle locazioni commerciali

Si segnala che la Legge di Stabilità non ha prorogato la cedolare secca sulle locazioni di immobili commerciali (negozi e botteghe classificati C/1 aventi superficie non superiore a 600 mq), come introdotta, limitatamente ai contratti stipulati nel 2019, dalla Legge di Stabilità 2019. La misura era, per espressa previsione normativa, limitata "ai contratti stipulati nell'anno 2019".

5. RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI NON QUOTATE (art. 1, commi 693 - 694)

È stata prorogata la possibilità di rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni, disciplinata dagli artt. 5 e 7 della Legge n. 448/2001.

Studio Associato di Dottori Commercialisti Revisori Legali

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

Anche per il 2020, quindi, sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2020, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, *ex art. 67 commi 1 lett. a) - c-bis*) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

Per usufruire di tale possibilità, occorrerà che entro il 30.6.2020:

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

Nuova aliquota unica dell'imposta sostitutiva

La proroga in argomento prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica dell'11% sul valore di perizia del terreno o della partecipazione non quotata.

La proroga conferma la possibilità di eseguire il versamento dell'imposta in tre rate annuali di pari importo. In questo caso, entro il 30.6.2020 deve essere versata solo la prima rata per perfezionare l'opzione.

Le rate devono essere di pari importo e quelle successive alla prima:

- scadranno, rispettivamente, il 30.6.2021 e il 30.6.2022;
- dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, dal 30.6.2020.

6. IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI (art. 1 comma 695)

La Legge di Stabilità ha aumentato dal 20% al 26% l'aliquota dell'imposta sostitutiva per le plusvalenze *ex art. 67* del TUIR che sono realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni non edificabili e di fabbricati da parte di soggetti che non svolgono attività di impresa.

Tale imposta sostituisce l'imposta IRPEF su richiesta del contribuente e deve essere versata a cura del notaio tramite il modello F24, con le modalità previste dall'art. 17 del D.Lgs. n. 241/97.

Studio Associato di Dottori Commercialisti Revisori Legali

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

Si ricorda che questo regime agevolato riguarda i soli fabbricati e terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria posseduti da meno di 5 anni (e non, quindi, i terreni lottizzati di cui all'art. 67, comma 1 lett. a) del TUIR, né i terreni edificabili).

7. “NUOVA IMU” (art. 1, commi 738, 739 e 783)

A decorrere dal 2020, è abolita la IUC di cui all'art. 1 comma 639 della Legge 147/2013, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) e viene riscritta la disciplina dell'IMU.

Considerato che la IUC si compone dell'IMU e della componente riferita ai servizi comunali che consiste nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella TARI, di fatto, dall'1.1.2020 viene abolita la TASI.

La “nuova IMU”

Dall'1.1.2020, viene riscritta la disciplina della “nuova IMU” che, ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.Lgs. n. 23/2011, continua a sostituire, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali (es. regionale, comunale) dovute sui redditi fondiari relativi a beni immobili non locati.

Rispetto alla vecchia disciplina dell'IMU rimangono sostanzialmente invariati:

- il presupposto impositivo;
- i soggetti passivi;
- la definizione di abitazione principale e relative pertinenze;
- le modalità di determinazione della base imponibile dei fabbricati, delle aree fabbricabili (con qualche piccola differenza) e dei terreni agricoli;
- le riduzioni della base imponibile previste per i fabbricati vincolati, i fabbricati inagibili o inabitabili e le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (padre o figlio) a determinate condizioni;
- le fattispecie di immobili esenti (con qualche piccola differenza).

Aliquote IMU

Le differenze maggiori rispetto alla vecchia disciplina riguardano le aliquote della “nuova IMU” che sono stabilite nel modo che segue:

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

- abitazione principale non ricadente in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, nonché relative pertinenze: aliquota di base 0,5%, con detrazione di 200,00 euro (i Comuni possono deliberare l'aumento dello 0,1% o la diminuzione fino all'azzeramento);
- fabbricati rurali strumentali: aliquota di base dello 0,1% (i Comuni possono diminuirla fino all'azzeramento);
- immobili merce (si tratta dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati): per gli anni 2020 e 2021 l'aliquota di base è fissata allo 0,1% (i Comuni possono deliberare l'aumento fino allo 0,25% o la diminuzione fino all'azzeramento), mentre dall'anno 2022 sono esenti;
- terreni agricoli: aliquota di base dello 0,76% (i Comuni possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento);
- immobili produttivi del gruppo "D": aliquota di base dello 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni (i Comuni possono soltanto aumentare l'aliquota sino all'1,06%);
- altri immobili: aliquota di base dello 0,86% (i Comuni possono deliberare l'aumento sino all'1,06% o la diminuzione fino all'azzeramento). Per questa fattispecie, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06% sino all'1,14%.

Liquidazione dell'IMU

L'imposta è dovuta (e deve essere liquidata), per anni solari, in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.

Ai fini della "nuova IMU", il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Si computa in capo all'acquirente dell'immobile:

- il giorno di trasferimento del possesso;
- l'intero mese del trasferimento se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini

Ad esempio, se un immobile viene ceduto il 15.4.2020, l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente.

Termini di versamento

Rimangono invariati i termini di versamento, ma non le modalità di determinazione delle rate. L'IMU dovuta, infatti, deve essere versata in due rate:

- la prima scadente il 16 giugno, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
- la seconda scadente il 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto vigente delle aliquote.

Il contribuente, tuttavia, può decidere di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione annuale, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

Per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (quali PagoPA).

Per i soggetti residenti all'estero non sono previste ulteriori modalità di versamento.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Dott. Alessandro Michetti

