

Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

Le novità in campo immobiliare

Stefano SPINA

20 gennaio 2020

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Proroga della detrazione al 65 % fino al 31.12.2020

Rimangono invariati

- possibilità di cessione del credito
- interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali fino al 31.12.2021
- sconti maggiorati per interventi di riqualificazione energetica con adeguamento antisismico.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

La proroga riguarda anche la detrazione del 50% per:

- sostituzione di finestre,
- installazione schermature solari,
- sostituzione caldaie a condensazione (senza termovalvole),
- acquisto generatori alimentati da biomasse combustibili.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

Proroga al 31.12.2020:

- detrazione al 50% (al posto del 36%),
- massimale di spesa per intervento euro 96.000 (al posto di euro 48.000)

Contestuale proroga al 31.12.2020 della detrazione sull'acquisto di unità immobiliari site in fabbricati interamente ristrutturati:

- il 50% (in luogo del 36%) è calcolato sul 25% del costo di acquisto
- massimale euro 96.000 (al posto di euro 48.000).

ALTRE PROROGHE AL 31.12.2020

Misure antisismiche ed opere di messa in sicurezza statica:

- detrazione al 50% (al posto del 36%).

Bonus mobili:

- 50% delle spese sostenute nel 2020 con massimale di euro 10.000,
- collegate ad interventi iniziati dal 1.1.2019.

Bonus verde:

- 36% delle spese sostenute nel 2020 con massimale di euro 5.000.

BONUS FACCIATE

Detrazione d'imposta del 90%:

- spese documentate e sostenute nel 2020,
- relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate,
- di edifici ubicati nelle zone A e B ex DM 2.4.68 n.1444.

L'agevolazione dovrebbe competere anche per i lavori effettuati nel 2019 e pagati nel 2020.

BONUS FACCIATE

Soggetti:

- persone fisiche (anche per le case singole ??)
- condomini
- titolari di reddito di impresa ??

Disposizioni applicabili:

- quelle relative agli interventi di recupero edilizio.
(bonifici, documentazione, ecc.)

BONUS FACCIATE

Ubicazione degli edifici:

- **zona A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- **zona B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

BONUS FACCIATE

Interventi agevolabili senza particolari requisiti:

- sola pulitura,
 - sola tinteggiatura esterna,
- anche di balconi, ornamenti e fregi.

Interventi agevolabili previa verifica dei requisiti di risparmio energetico (Tab.2 all.B DM 11.3.2008 e DM 26.6.2015):

- influenti dal punto di vista termico,
- oppure che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

SCONTO SUL CORRISPETTIVO

È stata soppressa la possibilità di optare per lo sconto in fattura su:

- interventi antisismici.

Lo sconto in fattura rimane per:

- interventi di riqualificazione energetica «importante» di primo livello ex DM 26.6.2015,
- riferiti alle parti comuni condominiali,
- aventi un importo lavori pari o superiore ad euro 200.000.

CESSIONE DELLA DETRAZIONE

È stata soppressa la possibilità di cedere la detrazione per:

- interventi di recupero edilizio da cui si ottiene un risparmio energetico (let. h) art.16-bis co.1 TUIR).

La cessione della detrazione rimane per:

- interventi di riqualificazione energetica,
- interventi antisismici.

DEDUCIBILITÀ DELL'IMU

È stata modificata la deducibilità dal reddito d'impresa dell'IMU sui fabbricati strumentali:

- 50% per l'anno 2019
- 60 % per l'anno 2020
- 60% per l'anno 2021
- 100 % a partire dall'anno 2022.

Si fa riferimento:

- all'anno di competenza,
- e a quello di pagamento.

CEDOLARE SECCA

È stata prorogata «a regime» l'aliquota ridotta del 10% sui contratti di locazione abitativa a canone concordato.

NON è stata prorogata la cedolare secca (21%) sulle locazioni commerciali.

La cedolare sulle locazioni commerciali:

- risulta limitata ai contratti stipulati o rinnovati nell'anno 2019,
- applicandosi in tal caso a tutte le annualità di durata del contratto.

COLTIVATORI DIRETTI E IAP

Per l'anno 2020:

- i terreni posseduti e condotti da CD o IAP sono esenti da IRPEF sia per il reddito dominicale che per il reddito agrario;
- i terreni di proprietà di soggetti diversi da coltivatori diretti e IAP che vengono affittati per coltivarli continuano a generare reddito dominicale in capo al proprietario, mentre l'esenzione dall'IRPEF si applica sul reddito agrario in capo ai CD o IAP.

Per l'anno 2021 i redditi dominicali e agrari concorreranno al 50%.

ESTROMISSIONE IMMOBILE IMPRENDITORE INDIVIDUALE

CONDIZIONI

Imprenditore individuale (indipendentemente dal regime contabile adottato) in attività:

- alla data del 31.10.2019 (data in cui devono possedere l'immobile da estromettere);
- alla data del 1.1.2020 (data di effetto dell'estromissione).

Immobili interessati dall'agevolazione, anche se locati:

- immobili strumentali per natura;
- immobili strumentali per destinazione.

Sono esclusi gli immobili merce e patrimoniali oppure quelli posseduti in *leasing*.

N.B. la strumentalità deve derivare dall'iscrizione nell'inventario.

ESTROMISSIONE IMMOBILE IMPRENDITORE INDIVIDUALE

BASE IMPONIBILE

La base imponibile è data dalla differenza tra, in alternativa:

- il valore venale;
- il valore catastale.

dell'immobile ed il suo costo fiscalmente riconosciuto.

IMPOSTE DIRETTE

L'imposta è pari all'8% della plusvalenza.

In assenza di plusvalenza non è dovuta alcuna imposta.

IVA : L'estromissione è fatturata come autoconsumo.

IPO-CATASTALI : Non sono dovute in quanto il bene non viene trasferito.

ESTROMISSIONE IMMOBILE IMPRENDITORE INDIVIDUALE

ADEMPIMENTI

NON SERVE UNA SPECIFICA OPZIONE
BENSÌ VALE IL COMPORTAMENTO CONCLUDENTE
DAL 1.1.2020 AL 31.5.2020

OCCORRE COMPILARE L'APPOSITO RIQUADRO DELLA
DICHIARAZIONE DEI REDDITI - SEZIONE XXII QUADRO RQ
(REDDITI 2021 PER ESTROMISSIONI DEL 2020)

VERSAMENTI
60% ENTRO IL 30.11.2020
40% ENTRO IL 30.6.2021

RIDETERMINAZIONE VALORE TERRENI/PARTECIPAZIONI

Proroga della rideterminazione (rivalutazione o svalutazione) del costo dei terreni/partecipazioni alle seguenti condizioni:

- possesso al 1.1.2020;
- al di fuori del regime di impresa;
- asseverazione entro il'30.6.2020;
- **imposta sostitutiva del 11% sul valore;**
- pagamento prima o unica rata entro il 30.6.2020

In caso di “sequenza” di rivalutazioni si scomputa l'imposta delle rivalutazioni precedenti (aliquota 4%, 8% e 10%).

Problema, per i terreni, delle cessioni a valore inferiore a quello di perizia.

ALTRE NOVITÀ

IMPOSTA SOSTITUTIVA PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Aumenta dal 20% al 26%

Si applica alle plusvalenze derivanti dalla cessione nei 5 anni dall'acquisto di:

- fabbricati,
- terreni (con esclusione della cessione oltre il quinquennio dei terreni edificabili e di quelli lottizzati).

IVIE – IVAFE

Si applica anche agli enti non commerciali ed alle società semplici.

NOVITÀ IMU E TASI

Ravvedimento lungo per IMU e TASI

Estensione degli accertamenti esecutivi ai tributi locali

Abrogazione della TASI dal 1.1.2020 mediante accorpamenti di IMU e TASI nell'IMU.

RAVVEDIMENTO LUNGO PER IMU E TASI

Estensione del ravvedimento lungo a tutti i tributi locali e regionali (DL 124/2019).

Nuove fattispecie:

- $1/7$ del minimo oltre l'anno ed entro 2 anni
- $1/6$ del minimo oltre 2 anni

Fattispecie non applicabile:

$1/5$ del minimo dopo la constatazione del PVC

ACCERTAMENTI ESECUTIVI

In caso di accertamento:

- se il contribuente presenta ricorso, entro il relativo termine occorre versare la totalità delle imposte e gli interessi;
- se il contribuente non presenta ricorso e non si avvale dell'acquiescenza, bisogna pagare altresì le sanzioni.

In caso di inadempienza, le somme sono affidate, salvo fondato pericolo, in riscossione decorsi 30 giorni dal termine ultimo per il versamento, quindi, nella maggior parte dei casi, entro 90 giorni dalla notifica dell'accertamento .

NUOVA IMU

Novità:

- aree edificabili esenti se pertinenze «urbanistiche» e accatastate unitariamente,
- mancata assimilazione dell'abitazione principale al residente AIRE,
- abitazione principale al genitore affidatario dei figli,
- l'area che diventa edificabile in corso d'anno viene tassata nell'anno stesso,
- diversificazione delle aliquote solo con riferimento a fattispecie individuate a livello nazionale con DM,

NUOVA IMU

Novità (continua):

- obbligo di inserimento, da parte dei Comuni, delle aliquote secondo una tabella preimpostata (maggiore fruibilità per i programmi gestionali),
- definizione puntuale del soggetto debitore per i trasferimenti nel mese,
- dichiarazione al 30/6 dell'anno successivo (e quindi la prossima al 30.6.2020),
- termine, per i comuni, del 30.6.2020 per deliberare aliquote e regolamenti.

IMU – ACCONTO 2020

Il versamento dell'acconto IMU 2020 (entro il 16.6.2020) sarà pari a :

**50% di quanto versato a titolo di IMU e TASI
per l'anno 2019**

Sembra inibito il metodo previsionale