

# Immobili

# Le novità fiscali e la

# dichiarazione dei redditi

Stefano Spina



**i Webinar**

*by Directio*

WEBINAR > Immobili Le novità fiscali e la dichiarazione dei redditi

*A cura dell'ODCEC di Torino*

19.5.2020

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Misura dell'agevolazione

Il credito d'imposta si riferisce al canone di locazione:

- relativo al mese di marzo 2020 (in assenza di chiarimenti si fa riferimento al canone di competenza del periodo dal 1.3.2020 al 31.3.2020)
- di immobili accatastati nella categoria catastale C/1.

Il credito spetta:

- sul canone di imposta **pagato**, ancorchè tardivamente (Circ. AdE 8/2020 risp. 3.1)
  - occorre valutare eventuali accordi di riduzione del canone
  - il credito sembra vincolato alla data di pagamento
- anche sulla componente di spese condominiali pattuita unitariamente al canone

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Soggetti beneficiari

Usufruiscono dell'agevolazione:

- i soggetti esercenti una attività di impresa
- di vendita di beni e servizi al pubblico oggetto di sospensione dell'attività in quanto non essenziale in base agli allegati 1 e 2 del DPCM 11.3.2020

Annotazioni:

- non dovrebbe rilevare l'eventuale attività di ristorazione con consegna a domicilio,
- il credito è slegato da parametri dimensionali o regime contabile adottato (es. spetta per i soggetti forfetari)
- il credito spetta per le associazioni culturali o di promozione culturale.

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Tipologia di immobile

Il credito di imposta spetta esclusivamente per i contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati accatastati nella categoria catastale C/1.

In base a tale definizione rimangono escluse:

- le locazioni aventi ad oggetto immobili accatastati in altre categorie (es D/8 – attività commerciali di più ampie dimensioni – D/6 palestre, D/3 cinema e teatri ecc.
- gli affitti di aziende o di rami di aziende in quanto non configurabili come locazioni.

In caso di locazione congiunta di pertinenze il credito d'imposta spetta sull'intero canone.

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Misura ed utilizzo dell'agevolazione

Il credito di imposta è pari al 60% del canone pagato riferito al mese di marzo 2020 ed è utilizzabile:

- esclusivamente in compensazione tramite mod. F24
- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate

Il credito d'imposta (art. 65 co.2-bis DL 18/2020 introdotto in sede di conversione):

- non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini IRAP,
- non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi per i soggetti IRPEF (art. 61 TUIR),
- non rileva ai fini del rapporto di deducibilità delle spese generali di cui all'art. 109 co.5 TUIR.

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Bozza DL «Rilancio»

### Novità previste dalla bozza in attesa di pubblicazione

Il credito d'imposta:

- viene esteso ai mesi di **aprile e maggio 2020**,
- può essere richiesto dai soggetti esercenti attività d'impresa, **arte o professione** con ricavi o compensi non superiore a 5 milioni di euro nel periodo di imposta precedente ,
- si riferisce al canone di locazione, **di leasing o di concessione dell'immobile**, degli immobili ad uso non abitativo,
- è pari al **60%** dell'ammontare mensile, anche per il mese di marzo 2020,
- **non è collegato all'esercizio di una specifica attività.**

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Bozza DL «Rilancio»

### Novità previste dalla bozza in attesa di pubblicazione

Il credito d'imposta:

- spetta anche per i contratti di servizi a prestazioni complesse e di affitto d'azienda purchè comprensivi di almeno un immobile non abitativo. In tal caso il credito d'imposta è pari al **30%** del canone.
- spetta, nei termini sopra riportati, anche per le strutture alberghiere indipendentemente dal volume d'affari del precedente anno.
- spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti in riferimento al canone dell'immobile destinato allo svolgimento dell'attività istituzionale.

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Bozza DL «Rilancio»

### Novità previste dalla bozza in attesa di pubblicazione

Ulteriori condizioni:

- il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascun mese
- per i conduttori esercenti attività economica il credito spetta a condizione che, nel mese di riferimento per il quale si utilizza il credito, ci sia stata una diminuzione di fatturato di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente,
- non è cumulabile con il credito di cui all'art.65 DL 18/2020.

# Credito d'imposta per l'affitto di botteghe e negozi

## Bozza DL «Rilancio»

### Novità previste dalla bozza in attesa di pubblicazione

#### Modalità:

- utilizzo diretto successivo all'avvenuto pagamento del canone,
- utilizzo in sede di dichiarazione dei redditi,
- cessione al locatore o concedente per pari importo quale sconto sul canone (con utilizzo da parte di quest'ultimo dal mese successivo alla cessione),
- cessione a soggetti diverso anche istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

#### Il credito d'imposta:

- non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini IRAP,
- non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi per i soggetti IRPEF (art. 61 TUIR),
- non rileva ai fini del rapporto di deducibilità delle spese generali di cui all'art. 109 co.5 TUIR.

# Bonus facciate

## Caratteristiche

Detrazione d'imposta del 90% sulle:

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

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

Documenti di riferimento:

- art.1 co.219 – 221 L.160/2019
- circ. Agenzia delle Entrate 14.2.2020 n.2
- Guida dell'Agenzia delle Entrate «Bonus facciate»

# 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

## Soggetti beneficiari

- persone fisiche privati,
- esercenti arti e professioni,
- soggetti titolari di reddito d'impresa (imprenditori individuali, società di persone, società di capitali),
- società semplici,
- associazioni tra professionisti,
- altri enti pubblici e privati.

La detrazione spetta anche per i:

- familiari del possessore o detentore (art.5 co.5 TUIR),
- conviventi di fatto definiti dalla L.76/2016,

nell'immobile ove può esplicarsi la convivenza, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale.

# Bonus facciate

## Titolo di detenzione:

- possesso dell'immobile a titolo di piena proprietà, nuda proprietà o altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o diritto di superficie),
- detenzione in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o comodato.

Il possesso o la detenzione devono essere antecedenti o contestuali:

- all'inizio dei lavori,
- al momento di sostenimento delle spese, se antecedente all'inizio dei lavori.

Occorre che il contratto di locazione o comodato risultino da un atto registrato antecedente o contestuale a tale data.

**L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 2/2020 afferma che il diritto alla detrazione è precluso in caso di registrazione tardiva del contratto di locazione o comodato.**

# Bonus facciate

## Definizione di facciata

Per facciata si intende:

«Il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro»

Gli interventi agevolabili riguardano però esclusivamente le facciate visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

In base alla circolare 2/2020 l'agevolazione spetta anche per le facciate delle ville private e di quelle a schiera.

# Bonus facciate

## Interventi agevolabili

- pulitura e tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata (con esclusione della superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni non visibili dalla strada o da suolo pubblico),
- interventi di riqualificazione energetica sulle strutture opache influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente dell'edificio,
- consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento (con esclusione degli infissi),
- consolidamento e ripristino inclusa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie,
- interventi sui balconi, ornamenti e fregi,
- lavori riconducibili al decoro urbano (grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni, impiantistica presente sulla facciata).

# Bonus facciate

## **Interventi agevolabili – miglioramento dell'efficienza energetica**

Gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente devono soddisfare:

- i requisiti di cui al DM 26.6.2015
- i requisiti di cui alla Tabella 2 dell'allegato B al DM 11.3.2008 con riguardo ai valori di trasmittanza termica.

Il calcolo della percentuale del 10% della superficie deve essere fatto con riferimento al totale della superficie lorda confinante con l'esterno o con i vani freddi o il terreno e non quella visibile dalla strada.

Rimangono immutati tutti gli obblighi di comunicazione ed altri adempimenti all'Enea.

# Bonus facciate

## Modalità di imputazione delle spese

### Soggetti non titolari di reddito d'impresa:

- criterio di cassa (rileva la data del pagamento)

### Titolari di reddito d'impresa:

- criterio di competenza,
- a prescindere dal regime contabile adottato
- anche per i semplificati (chiarimento contrario a quanto indicato nella risp. 4672018 ai fini dell'ecobonus)

### Parti comuni degli edifici:

- rileva la data del bonifico effettuato dal condominio,
- a prescindere da dal bonifico del condomino (purché effettuato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi cui si riferisce la detrazione)

# Bonus facciate

## Adempimenti da porre in essere

- pagamento delle spese,
- indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali e/o estremi di registrazione del contratto di locazione o comodato,
- comunicazione, se del caso, all'ASL della data di inizio dei lavori,
- conservazione ed esibizione delle fatture, abilitazioni amministrative (oppure autocertificazione se non necessita il titolo amministrativo, accatastamenti, pagamento IMU,
- delibere assembleari per le parti comuni e tabella di ripartizione delle spese,
- consenso del possessore all'esecuzione dei lavori per i detentori.

Per i lavori di efficienza energetica:

- asseverazione sulla corrispondenza degli interventi ai requisiti tecnici,
- APE e comunicazione all'ENEA.

# Bonus facciate

## Modalità di pagamento

### Soggetti non titolari di reddito d'impresa:

- bonifico bancario
- con la causale del versamento
- ed il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato,
- sul bonifico verrà operata al fornitore la ritenuta dell'8%

### Soggetti titolari di reddito d'impresa:

- non è necessario il bonifico,
- ma va bene qualunque forma di pagamento senza indicazione dei codici fiscali/P.IVA,
- sul bonifico non è prevista alcuna ritenuta.

# Bonus facciate

## Modalità di fruizione

La detrazione del 90% delle spese:

- viene ripartita in 10 quote annuali costanti di pari importo,
- nei limiti, per ciascuna rata, dell'imposta lorda di ciascun beneficiario. L'eccedenza viene persa.

La detrazione non può essere oggetto di:

- cessione a terzi,
- sconto in fattura.

# Ristrutturazioni ed ecobonus – proroghe per il 2020

## Interventi di riqualificazione energetica

La detrazione maggiorata al 65% viene prorogata fino al 31.12.2020.

Rimangono invariati:

- la possibilità di cessione del credito,
- l'estensione fino al 31.12.2021 della detrazione sugli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali,
- gli sconti maggiorati per gli interventi di riqualificazione energetica con contestuale adeguamento sismico.

# Ristrutturazioni ed ecobonus – proroghe per il 2020

## **Interventi di riqualificazione energetica**

Viene prorogata anche la detrazione del 50% per gli interventi «minori» ovvero:

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

# Ristrutturazioni ed ecobonus – proroghe per il 2020

## **Interventi di recupero del patrimonio edilizio**

Sono stati prorogati al 31.12.2020:

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

E' stata prorogata al 31.12.2020 della detrazione sull'acquisto di unità immobiliari site in fabbricati interamente ristrutturati:

- nella misura del 50% (in luogo del 36%) calcolato sul 25% del costo di acquisto
- con un massimale di euro 96.000 (al posto di euro 48.000) per cui il costo massimo agevolabile risulta essere di euro 384.000.

# Ristrutturazioni ed ecobonus – proroghe per il 2020

## **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 mobili

Il bonus mobili spetta per l'acquisto di:

- mobili nuovi,
- grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+

I mobili devono essere finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di ristrutturazione:

- iniziato dal 1.1.2018 per i mobili acquistati nel 2019
- iniziato dal 1.1.2019 per i mobili acquistati nel 2020.

# Bonus verde

Per gli anni 2018, 2019 e 2020 spetta:

- una detrazione pari al 36% delle spese documentate da ripartire in 10 quote annue,
- fino ad un ammontare complessivo di spesa di euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo,

per:

- la sistemazione a verde di aree scoperte private, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi,
- la realizzazione di coperture a verde e giardini pensili,
- i costi di progettazione e manutenzione.

Il pagamento può avvenire con bonifico, bancomat o carta di credito.

# Ristrutturazioni ed ecobonus – novità per il 2020

## Cessione della detrazione

A partire dal 1.1.2020 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.

# Cessione della detrazione

TIPOLOGIA INTERVENTO	SOGGETTO	CESSIONARIO
PARTI COMUNI CONDOMINIALI	Incapiente	Istituto di credito
		Fornitore
		Altro soggetto riconducibile
	Altro soggetto	Fornitore
		Altro soggetto riconducibile

# Cessione della detrazione

TIPOLOGIA INTERVENTO	SOGGETTO	CESSIONARIO
INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' ABITATIVE	Incapiente	Istituto di credito
		Fornitore
		Altro soggetto riconducibile
	Altro soggetto	Fornitore
		Altro soggetto riconducibile

# Ristrutturazioni ed ecobonus – novità per il 2020

## Sconto sul corrispettivo

A partire dal 1.1.2020 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.

# Detrazione 110 %

## Tipologie di intervento ammesse

### Novità previste dalla bozza del dl «Rilancio» in attesa di pubblicazione

- isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

Il massimale di spesa è pari ad euro 60.000 per unità.

- interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici.

Il massimale di spesa è pari ad euro 30.000 per unità e si estende alle spese per la bonifica e smaltimento degli impianti sostituiti.

# Detrazione 110 %

## Tipologie di intervento ammesse

### Novità previste dalla bozza del dl «Rilancio» in attesa di pubblicazione

- interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici ovvero con impianti di micro-cogenerazione.

Il massimale di spesa è pari ad euro 30.000 per unità e si estende alle spese per la bonifica e smaltimento degli impianti sostituiti.

- altri interventi di efficientamento energetico, individuati dall'art.14 dl 63/2013, unitamente ad uno dei primi tre interventi,
- interventi di sisma-bonus di cui all'art.16 co. 1-bis, 1-quater, 1-quinquies e 1-septies DL 63/2013.

# Detrazione 110 %

## Tipologie di intervento ammesse

Novità previste dalla bozza del dl «Rilancio» in attesa di pubblicazione

Congiuntamente ad uno degli interventi precedenti:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica per una spesa complessiva non superiore ad euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.500 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

In caso di ristrutturazione edilizia, **di nuova costruzione** e di ristrutturazione urbanistica il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

- installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati degli impianti solari fotovoltaici agevolati di cui al punto precedente per una spesa complessiva non superiore ad euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kW di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

# Detrazione 110 %

## Condizioni

Novità previste dalla bozza del dl «Rilancio» in attesa di pubblicazione

- occorre assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio,
  - ovvero il conseguimento della classe energetica più alta,
- da dimostrare attraverso il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE)
- da parte del tecnico abilitato
  - nella forma della dichiarazione asseverata.

# Detrazione 110 %

## Soggetti:

### Novità previste dalla bozza del dl «Rilancio» in attesa di pubblicazione

- persone fisiche che detengono gli immobili al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni in relazione agli interventi realizzati:
  - sui condomini,
  - nelle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Sono espressamente escluse le spese relative agli interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi da quelli adibiti ad abitazione principale,

- istituti autonomi case popolari (IACP) e soggetti aventi le stesse finalità per gli interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili posseduti ed assegnati in godimento ai propri soci.

# Detrazione 110 %

## Incentivo:

Novità previste dalla bozza del dl «Rilancio» in attesa di pubblicazione

Detrazione pari al 110 % delle spese sostenute:

- dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021,
- da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

In luogo della detrazione i contribuenti possono optare per:

- la cessione del credito
- l'applicazione dello sconto in fattura

In tal caso il contribuente dovrà richiedere anche:

- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti per la detrazione. Il visto di conformità è rilasciato dai soggetti abilitati (dottori commercialisti ecc.) previa sottoscrizione di apposita polizza.
- l'asseverazione da parte di un tecnico dei lavori eseguiti.

# Registrazione degli atti «da remoto»

## Registrazione degli atti privati nel periodo tra l'8.3.2020 ed il 31.5.2020

Occorre inviare all'Agenzia delle Entrate presso la quale si vuole registrare l'atto, via PEC oppure email:

- la scansione dell'atto;
- il modello 69 di richiesta di registrazione, debitamente sottoscritto;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di essere in possesso dell'originale dell'atto e della conformità a questo dell'immagine inviata, resa dal richiedente ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- l'impegno del richiedente a depositare in ufficio un originale dell'atto al termine del periodo emergenziale;
- la copia del documento di identità del richiedente;
- il modello di versamento dei tributi dovuti per la registrazione (F24 oppure ancora F23).

# Registrazione degli atti «da remoto»

## **Registrazione degli atti privati nel periodo tra l'8.3.2020 ed il 31.5.2020**

L'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, verificata la correttezza della documentazione e la congruità del versamento delle imposte:

- effettuerà la registrazione,
- e comunicherà gli estremi al contribuente.

A partire dal 1.6.2020 il contribuente dovrà in ogni caso depositare in ufficio un originale dell'atto registrato.

# Registrazione degli atti «da remoto»

## Modalità di pagamento dei tributi mediante modello F24

A partire dal 2.3.2020 il pagamento dei tributi può avvenire con il mod F24 utilizzando i seguenti codici tributo da indicare nella sezione Erario:

- “1550” denominato “ATTI PRIVATI - Imposta di registro”;
- “1551” denominato “ATTI PRIVATI - Sanzione pecuniaria imposta di registro - Ravvedimento”;
- “1552” denominato “ATTI PRIVATI - Imposta di bollo”;
- “1553” denominato “ATTI PRIVATI - Sanzione imposta di bollo - Ravvedimento”;
- “1554” denominato “ATTI PRIVATI - Interessi”.

Il pagamento del tributo può avvenire nei 20 giorni dalla formazione dell'atto tranne che per l'imposta di bollo che deve essere contestuale salvo ravvedimento (con sanzione ridotta del 10%).

# Contratti abitativi

## TIPOLOGIE DI CONTRATTI ABITATIVI

*(L. 9.12.98 N.431)*

<b>Contratti ordinari</b> (durata 4 + 4)	Art.2 co.1
<b>Contratti convenzionati</b> (durata minima 3 + 2)	Art.2 co.3
<b>Contratti di natura transitoria</b> (durata 1 – 18 mesi)	Art. 5 co.1
<b>Contratti per studenti universitari</b> (durata 6 mesi – 3 anni)	Art.5 co.2 e 3

# Contratti abitativi

TIPOLOGIA DI CONTRATTI		IMPOSTE DIRETTE	CEDOLARE SECCA
<b>Contratti convenzionati</b> (durata minima 3 + 2)	Comuni alta tensione abitativa	Riduzione 30% base imponibile	10 %
	Altri comuni	Nessuna riduzione	21 %
<b>Contratti di natura transitoria</b> (durata 1 – 18 mesi)	Comuni alta tensione abitativa	Riduzione 30% base imponibile	10 %
	Altri comuni	Nessuna riduzione	21 %
<b>Contratti per studenti universitari</b> (durata 6 mesi – 3 anni)		Riduzione 30% base imponibile	10 %

# Contratti abitativi

TIPOLOGIA DI CONTRATTI		IMPOSTA REGISTRO	IMU	
<b>Contratti convenzionati</b> (durata minima 3 + 2)	Comuni alta tensione abitativa	Riduzione 30% base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni (residenza del conduttore)	Riduzione 25% aliquota
	Altri comuni	Nessuna riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
<b>Contratti di natura transitoria</b> (durata 1 – 18 mesi)		Nessuna riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
<b>Contratti per studenti universitari</b> (durata 6 mesi – 3 anni)		Riduzione 30% base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni	Riduzione 25% aliquota

# Nuovi accordi territoriali ex DM 16.1.2017

Il DM 16.1.2017 (GU 15.3.2017) ha previsto che:

- le parti **si possono far assistere**, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori,
- in alternativa le parti devono chiedere ad un'organizzazione firmataria dell'accordo **di attestare**, in base alle modalità previste dall'accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso

# Nuovi accordi territoriali ex DM 16.1.2017

Data di entrata in vigore dei nuovi accordi:

prevista nel singolo accordo sottoscritto nel comune

riferimenti: sito SUNIA – accordi territoriali

Comune di Torino → dal 1.1.2017

**autocertificazione** delle parti in luogo dell'**attestazione**

**NON ha valore ai fini fiscali**

# Nuovi accordi territoriali ex DM 16.1.2017

## ATTESTAZIONE EX DM.16.1.2017

*(MISE 6.2.2018 n.1380 – Interpello 954-119/2018)*

Fattispecie	Assistenza associazioni	Attestazione
Contratti ante DM 16.1.2017	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove <b>non</b> sono stati sottoscritti nuovi accordi	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove sono stati sottoscritti nuovi accordi. <b>Dalla data di entrata in vigore dei nuovi accordi.</b>	SI (salvo attestazione)	SI (se manca assistenza)

# Nuovi accordi territoriali ex DM 16.1.2017

## ATTESTAZIONE EX DM.16.1.2017

*(Interpello 954-119/2018)*

- **L'attestato serve per aver diritto agli sconti fiscali**
- L'allegazione dell'attestato, in fase di registrazione del contratto, non è obbligatoria ma opportuna.
- L'attestato non sconta un'imposta di registro autonoma.
- L'attestato non sconta imposta di bollo.

# Locazioni brevi

## DEFINIZIONE

Contratti di locazione, sublocazione o conclusi dal comodatario:

- di immobili o singole stanze
- ad uso abitativo
- di durata non superiore a 30 giorni per singolo contratto
- stipulati tra persone fisiche al di fuori dell'attività imprenditoriale,
- con possibilità di servizi aggiuntivi (biancheria, pulizie ecc. No colazione o pasti).

# Locazioni brevi

## OBBLIGO DI COMUNICAZIONE e conservazione dati

SE il contratto viene concluso tramite l'intermediario, entro il **30 giugno** dell'anno successivo alla stipula, egli dovrà inviare comunicazione avente ad oggetto i dati del locatore:

- 1) Cognome e nome;
- 2) Codice fiscale;
- 3) Durata contratto;
- 4) Importo corrispettivo lordo;
- 5) Indirizzo immobile (no dati catastali)

## OBBLIGO DI RITENUTA

SE l'intermediario interviene nell'incasso dei canoni o nei pagamenti, è tenuto ad operare una ritenuta del 21% sul corrispettivo lordo (importo che il conduttore deve versare al locatore):

- versamento entro il 16 del mese successivo al pagamento del canone al locatore;
- con codice tributo 1919;
- **No** in caso di pagamenti effettuati dal conduttore tramite assegno bancario o carte di credito, bancomat...);
- obbligo di **certificazione delle ritenute** operate mediante CU

# Locazioni brevi

## OBBLIGO DI RITENUTA DA PARTE DELL'INTERMEDIARIO

- **BASE IMPONIBILE** = importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto (incluse prestazioni accessorie se forfettarie. Se analitiche o corrisposte dal conduttore, non concorrono al corrispettivo lordo). Non sono assoggettate a ritenuta: caparre, depositi cauzionali, penali. Se la provvigione non è compresa nel corrispettivo, non viene assoggettata a ritenuta;
- **CERTIFICAZIONE** = mediante la certificazione gli intermediari assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati e non sono pertanto tenuti all'ulteriore trasmissione;
- **COMPROPRIETARI** = se il contratto viene stipulato da uno solo dei proprietari, la ritenuta verrà operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, conseguentemente solo il proprietario che ha stipulato il contratto potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggiore imposta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile.

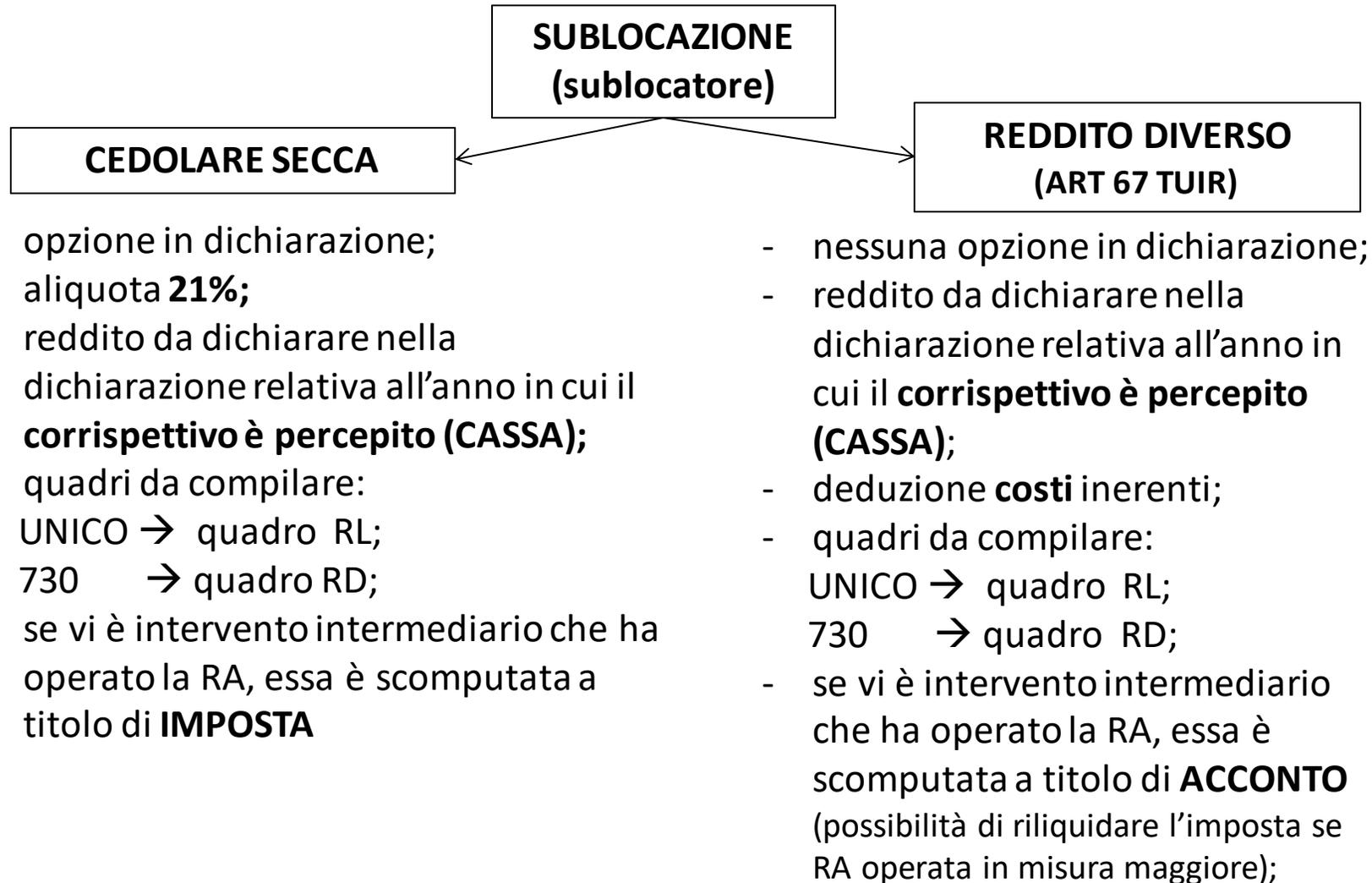
# Locazioni brevi – regime fiscale



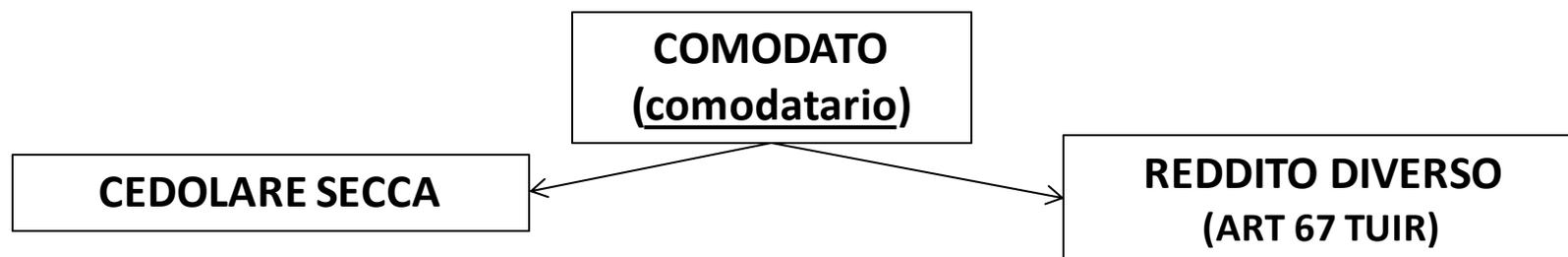
- opzione in dichiarazione;
- aliquota **21%**;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa **all'anno di competenza del contratto (COMPETENZA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO → quadro RB;  
730 → quadro RB;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **IMPOSTA**

- nessuna opzione in dichiarazione;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa **all'anno di competenza del contratto (COMPETENZA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO → quadro RB;  
730 → quadro RB;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **ACCONTO** (possibilità di riliquidare l'imposta se RA operata in misura maggiore);

# Locazioni brevi – regime fiscale



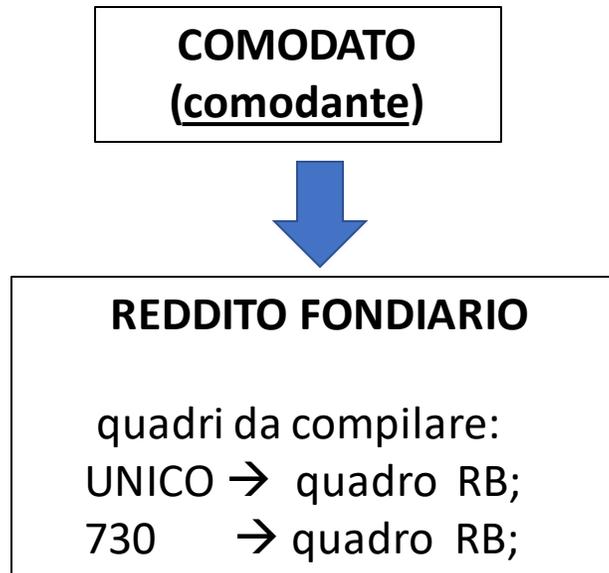
# Locazioni brevi – regime fiscale



- opzione in dichiarazione;
- aliquota **21%**;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa all'anno in cui il **corrispettivo è percepito (CASSA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO → quadro RL;  
730 → quadro RD;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **IMPOSTA**

- nessuna opzione in dichiarazione;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa all'anno in cui il **corrispettivo è percepito (CASSA)**;
- deduzione **costi** inerenti;
- quadri da compilare:  
UNICO → quadro RL;  
730 → quadro RD;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **ACCONTO** (possibilità di riliquidare l'imposta se RA operata in misura maggiore);

# Locazioni brevi – regime fiscale



NOVITA': superamento interpretazioni Risoluzione 381/2008 e 394/2008 che prevedevano la tassazione del reddito da locazione in capo al comodante

# Comunicazione ENEA – interventi di recupero

E' necessario inviare la comunicazione Enea relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia (50%) che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia in particolare per gli interventi di cui all'*art. 16 bis*, lettera *h* del TUIR.

La trasmissione dei dati deve avvenire:

- di norma entro 90 gg dalla data di fine lavori,
- entro l'1.4.2019 per i lavori terminati entro il 21.11.18 .

**La ris. AdE 18.4.2019 n.46 ha affermato che non vi sono sanzioni in caso di omessa comunicazione.**

## DETRAZIONE PER RISTRUTTURAZIONI

SOCIETÁ DI PERSONE  
CM 24.2.98 N.57/E



FABBRICATI ABITATIVI  
TASSATI A REDDITO  
FONDIARIO

SOCIETÁ DI CAPITALI



NESSUNA DETRAZIONE

## DETRAZIONE PER RISPARMIO ENERGETICO

SOCIETÁ DI PERSONE  
RIS 1.8.2008 N.340

SOCIETÁ DI CAPITALI  
RIS 1.8.2008 N.340



FABBRICATI STRUMENTALI  
UTILIZZATI DIRETTAMENTE  
**NON LOCATI**



ESTENSIONE AI FABBRICATI LOCATI (NON A QUELLI MERCE)  
Norma di comportamento AIDC 184/2012  
CTR Bologna 19.12.2016 n.3697, CTP Como 2.7.2012 n.109 ecc.

# Deducibilità dell'IMU

## Nuove percentuali di deducibilità dell'IMU

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

I nuovi limiti sono:

- 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.

L