

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)

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

Contratti abitativi

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

Contratti abitativi

TIPOLOGIA DI CONTRATTI		IMPOSTA REGISTRO	IMU	
Contratti convenzionati (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
Contratti di natura transitoria (durata 1 – 18 mesi)		Nessuna riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
Contratti per studenti universitari (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 non sono stati sottoscritti nuovi accordi	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove sono stati sottoscritti nuovi accordi. Dalla data di entrata in vigore dei nuovi accordi.	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.

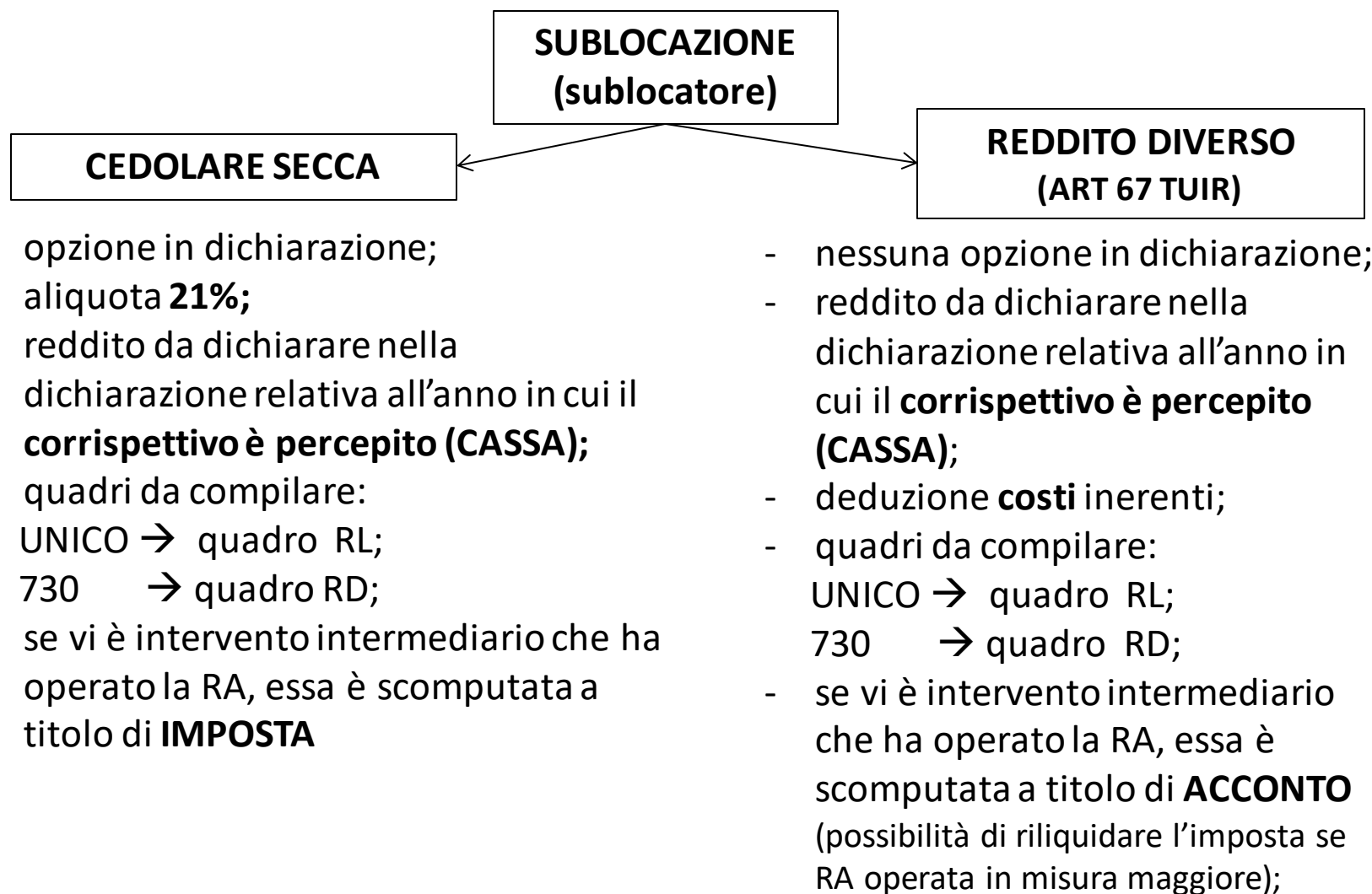
Locazioni brevi – regime fiscale



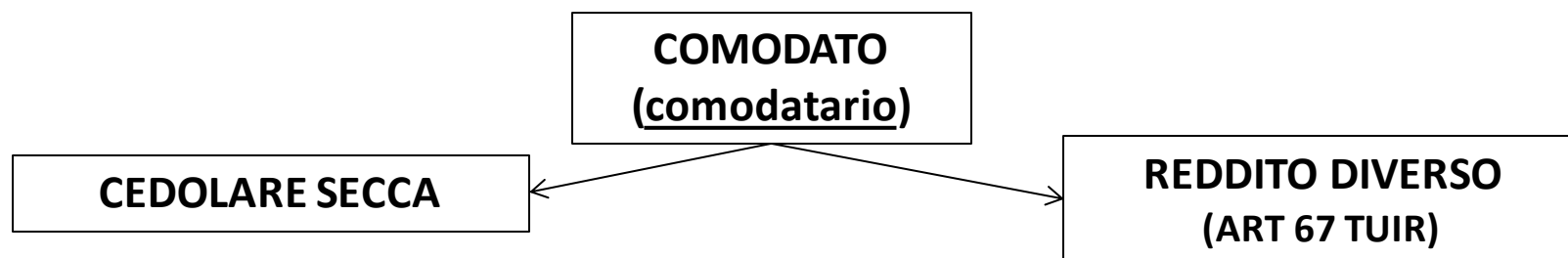
- opzione in dichiarazione;
- aliquota **21%**;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa **all'anno di competenza del contratto (COMPETENZA)**;
- quadri da compilare:
UNICO → quadro RB;
730 → quadro RB;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di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



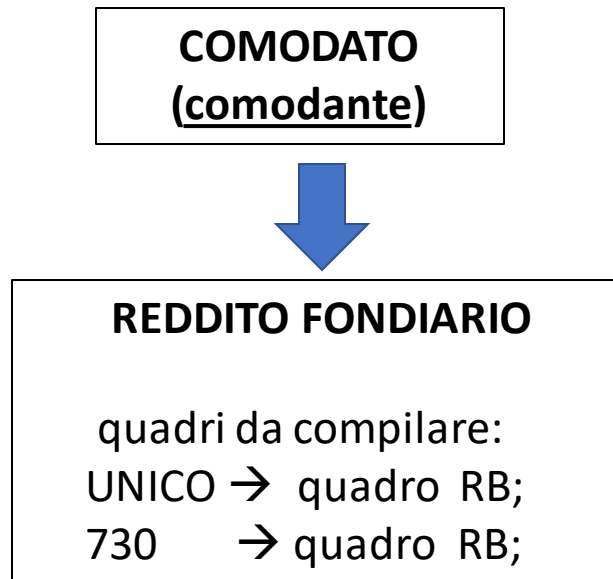
Locazioni brevi – regime fiscale



- 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

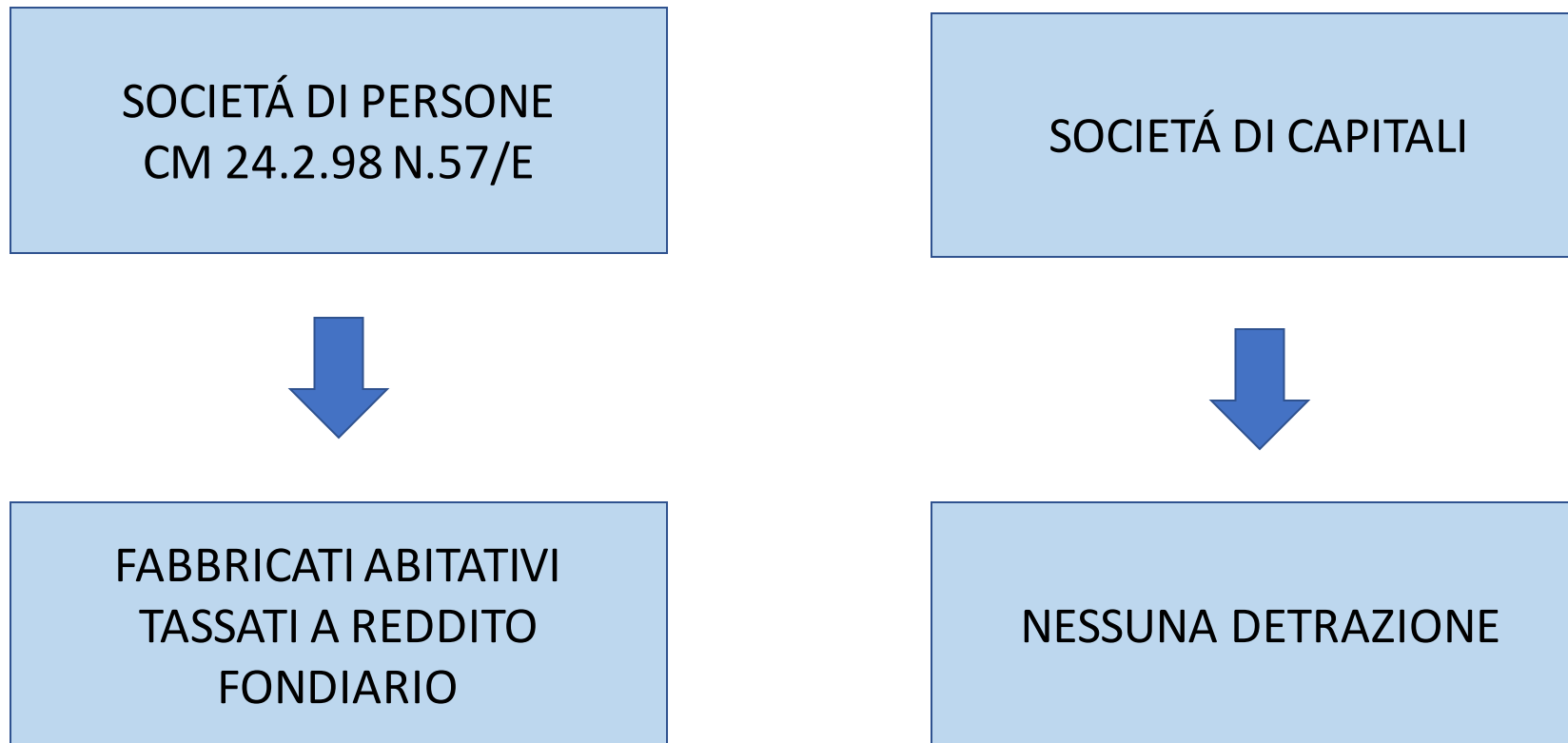
E' necessario inviare la comunicazione Enea relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia (50%) che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia in particolare per gli interventi di cui all'*art. 16 bis*, lettera *h* del TUIR.

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



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