

Manovra 2020

Legge di bilancio e decreto fiscale, le novità per il settore immobiliare

LEGGE DI BILANCIO

Aliquote Iva (art. 1, comma 3)

Viene confermata la "sterilizzazione" degli aumenti delle aliquote Iva per l'anno 2020, mentre per gli anni successivi viene previsto l'aumento sia dell'Iva ridotta sia di quella ordinaria.

Deducibilità dell'Imu per gli immobili strumentali (art. 1, comma 4)

Viene confermata - con norma aggiuntiva rispetto alla disciplina della nuova Imu di cui *infra*, che regola la deducibilità per i periodi d'imposta successivi al 31.12.2019 - la deducibilità al 50% dell'Imu relativa agli immobili strumentali per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (e cioè per il solo anno 2019).

Cedolare secca al 10% (art. 1, comma 6)

Viene prevista l'applicazione in via definitiva della cedolare secca al 10% per gli immobili locati con contratto "a canone concordato" nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Sconto in fattura lavori condominiali (art. 1, comma 70)

Si prevede che a partire dall'1.1.2020, unicamente per gli interventi di "ristrutturazione importante di primo livello" di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.2015, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, 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 sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione.

Proroga detrazioni fiscali interventi sugli immobili (art. 1, comma 175)

Vengono prorogati alcuni termini relativi alle detrazioni per interventi sugli immobili e acquisto mobili.

Eliminazione "sconto" in fattura e cessione credito per i lavori di ristrutturazione edilizia comportanti efficientamento energetico (art. 1, comma 176)

Vengono eliminati sia lo sconto in fattura per l'ecobonus e per il sismabonus sia la possibilità di cedere il credito derivante da lavori di efficientamento energetico di cui al bonus ristrutturazioni, nella formulazione dell'art. 10, d.l. n. 34/'19, come convertito in legge.

Bonus facciate (art. 1, commi 219 - 224)

Viene introdotta, per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto Ministro dei lavori pubblici n. 1444/1968, una speciale detrazione dall'imposta lorda pari al 90%, senza limiti di spesa.

Fondo garanzia prima casa (art. 1, comma 233)

Al Fondo di garanzia per la prima casa di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, vengono assegnati 10 milioni di euro per l'anno 2020.

Fondo affitti (art. 1, comma 234)

Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, viene assegnata una dotazione di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020, 2021 e 2022.

Esenzione canone Rai (art. 1, comma 355)

Viene stabilito che a decorrere dall'anno 2020, per i soggetti di età pari o superiore a 75 anni e con un reddito proprio e del coniuge non superiore complessivamente a euro 8.000 annui, non conviventi con altri soggetti titolari di un reddito proprio, fatta eccezione per collaboratori domestici, colf e badanti, è abolito il pagamento del canone di abbonamento alle radioaudizioni esclusivamente per l'apparecchio televisivo ubicato nel luogo di residenza. Per ogni abuso è prevista una sanzione amministrativa, in aggiunta al canone dovuto e agli interessi di mora, d'importo compreso tra euro 500 ed euro 2.000 per ciascuna annualità evasa.

Rinegoziazione contratti locazione passiva (art. 1, commi 616-619)

Vengono previste disposizioni per la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva di immobili di proprietà privata utilizzati dalle amministrazioni dello Stato per usi istituzionali.

Detrazioni d'imposta per spese tracciabili (art. 1, commi 679 e 680)

Viene previsto che, ai fini dell'Irpef, la detrazione dall'imposta lorda nella misura del 19% degli oneri indicati nell'articolo 15 del Tuir (tra cui il canone di locazione e i compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale) e in altre disposizioni normative spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento tracciabili (previsti dall'art. 23, d. lgs. n. 241/1997: per esempio, carte di debito, di credito e prepagate, assegni bancari e circolari). Tale obbligo non si applica alle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute per l'acquisto di medicinali e di dispositivi medici, nonché alle detrazioni per prestazioni sanitarie.

Estromissione agevolata immobili strumentali (art. 1, comma 690)

L'imprenditore individuale che alla data del 31.10.2019 possieda beni immobili strumentali può, entro il 31.5.2020, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.2020, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Tassazione plusvalenze immobiliari (art. 1, comma 695)

La tassazione delle plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili prima dei 5 anni dal loro acquisto o dalla loro costruzione passa dal 20 al 26%.

Unificazione Imu-Tasi (art. 1, commi 738-783)

A decorrere dall'anno 2020, la Iuc (imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, l. n. 147/'13), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla Tari (tassa sui rifiuti).

Con le nuove disposizioni, viene quindi eliminata la Tasi (tassa sui servizi indivisibili) e, di conseguenza, la quota della stessa che era posta a carico dell'utilizzatore del bene (variabile dal 10 al 30% dell'imposta).

La nuova Imu - il cui presupposto è il possesso di immobili, fatta eccezione per l'abitazione principale o assimilata (e salvo che non si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9) - ricalca in gran parte la vecchia disciplina.

Di seguito si evidenziano alcune novità.

L'aliquota di base viene fissata per la generalità degli immobili all'8,6 per mille (con possibilità per i Comuni di aumentarla di 2 punti per mille o di azzerarla) e al 5 per mille per le abitazioni principali ancora soggette all'imposta (con possibilità per i Comuni di aumentarla di 1 punto per mille oppure di azzerarla). Vengono previste specifiche aliquote e viene mantenuta la possibilità - con una norma di dubbia legittimità costituzionale - di aumentare ulteriormente l'aliquota massima del 10,6 per mille sino all'11,4 per mille da parte di quei Comuni che già avevano utilizzato la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille.

Viene assimilata all'abitazione principale (e quindi esonerata dal pagamento dell'imposta) solo la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice. Prima non vi era alcun riferimento ai figli.

Si prevede che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta, le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producano effetti non più dall'1 gennaio dell'anno d'imposta ma dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Vengono confermate le varie agevolazioni e riduzioni d'imposta previste dalla normativa Imu, fatti salvi i due seguenti casi: viene eliminata l'esenzione per l'immobile posseduto dagli italiani pensionati residenti all'estero e iscritti all'Aire e viene introdotta, a partire dall'1.1.2022, l'esenzione dell'Imu per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati.

Si dispone la totale deducibilità dell'Imu relativa agli immobili strumentali dal reddito d'impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni a partire dal 2022 (con un anno di anticipo rispetto alle previsioni del cd. decreto crescita), mentre nei due esercizi precedenti (anno 2020 e 2021) la deducibilità è pari al 60%.

Dal 2021, il Comune non potrà più deliberare le aliquote dell'imposta diversificate sulla base delle fattispecie dallo stesso individuate, ma potrà diversificarle solo con riferimento alle fattispecie individuate con un apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

SEGUE

Unificazione Imu-Tasi **(art. 1, commi 738-783)**

La dichiarazione Imu (che dovrà essere redatta sulla base dello specifico modello ministeriale da emanarsi con apposito decreto che disciplinerà anche i casi in cui la stessa andrà presentata) ritorna a dover essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imu e della Tasi, in quanto compatibili. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto anzidetto, si potrà continuare ad utilizzare il vecchio modello.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine, e per dirimere eventuali controversie, la normativa chiarisce ora che: 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; il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente; l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Come la vecchia Imu, anche la nuova va versata al Comune per l'anno in corso in 2 rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre oppure in un'unica soluzione entro il 16 giugno, cambiano però le modalità di versamento.

A regime, il versamento della prima rata sarà pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata (da corrispondere entro il 16.6.2020) sarà pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno andrà eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune e risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nell'apposito sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

Per il 2020, i Comuni hanno tempo fino al 30.6.2020 per deliberare le aliquote (e i regolamenti) della nuova Imu, con effetto retroattivo dall'1.1.2020.

Accertamento esecutivo tributi locali **(art. 1, commi 784-815)**

Si dispone che a partire dall'1.1.2020, anche con riferimento ai rapporti pendenti alla stessa data, gli avvisi di accertamento degli enti locali (e quindi anche dei Comuni per la riscossione, per esempio, di Imu e Tasi) relativi ai tributi degli enti e agli atti finalizzati alla riscossione delle entrate patrimoniali emessi dagli enti stessi e dai soggetti affidatari (purché per somme non inferiori a 10 euro e nel rispetto di un determinato format previsto dalla legge), acquistino efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso ovvero decorso sessanta giorni dalla notifica dell'atto finalizzato alla riscossione delle entrate patrimoniali, senza che debba essere eseguita (come fino ad ora era necessario) la preventiva notifica della cartella di pagamento o la relativa ingiunzione fiscale. Con la stessa normativa, gli enti locali (o gli enti ai quali gli enti creditori hanno affidato il servizio di riscossione delle proprie entrate) sono autorizzati - ai fini della riscossione, anche coattiva - ad accedere gratuitamente alle informazioni relative ai debitori presenti nell'Anagrafe tributaria.

Previsti aggi di riscossione (pari al 3% o al 6% a seconda che si paghi entro o oltre 60 giorni dalla notifica e con un tetto massimo di spesa rispettivamente di 300 e di 600 euro) ridotti rispetto a quelli attuali (di solito pari al 6% della somma da riscuotere).

Canone unico patrimoniale (art. 1, comma 816)

A decorrere dal 2021, viene istituito il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria. Tale canone - regolato dai Comuni, dalle Province e Città metropolitane - sostituisce: la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e il diritto sulle pubbliche affissioni, il canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari e il canone di cui all'art. 27, commi 7 e 8, del codice della strada, limitatamente alle strade di pertinenza dei Comuni e delle Province. Il canone anzidetto è comunque comprensivo di qualunque canone ricognitorio o concessorio previsto da norme di legge e dai regolamenti comunali e provinciali, fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi.



Manovra 2020

Legge di bilancio e decreto fiscale, le novità per il settore immobiliare

DECRETO FISCALE

Ravvedimento operoso più ampio per i tributi locali (art. 10-*bis*)

Recependo una proposta che Confedilizia aveva avanzato in sede di audizione sul progetto di legge in materia di semplificazioni fiscali, la possibilità di applicare ai tributi locali (come l'Imu) il cosiddetto ravvedimento operoso - e cioè la possibilità di regolarizzare tardivamente gli adempimenti fiscali - viene sancita negli stessi termini previsti per gli altri tributi, come Irpef, Ires e Iva (termini indicati nell'art. 13 del d.lgs. n. 472/997).

Trust (art. 13)

Viene introdotta una presunzione secondo cui le distribuzioni fatte da *trust* non residenti a beneficiari fiscalmente residenti in Italia devono essere integralmente soggette a tassazione nel caso in cui non sia possibile distinguere, nella contabilità del *trust*, se la distribuzione rappresenta capitale (non tassato) anziché reddito generato dal *trust*.

Tetto per i contanti (art. 18)

Viene previsto che dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 il divieto dell'utilizzo dei contanti - sinora disposto per importi pari o superiori a 3.000 euro - sia fissato a 2.000 euro, per passare a 1.000 euro dall'1 gennaio 2022.

Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva (art. 41-*bis*)

Viene previsto che, al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica dei consumatori, ove una banca o una società veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, sia conferita al debitore consumatore, al ricorrere di determinate condizioni, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa e con il beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo.

Aumento imposta di soggiorno (art. 46)

Viene previsto che, nei Comuni capoluogo di provincia che, in base all'ultima rilevazione resa disponibile da parte delle amministrazioni pubbliche competenti per la raccolta e l'elaborazione di dati statistici, abbiano avuto presenze turistiche in numero venti volte superiore a quello dei residenti, l'imposta di soggiorno cui possa essere applicata fino all'importo massimo di 10 euro per notte. I predetti Comuni saranno individuati con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.