

CASA E IMMOBILI: LE NOVITA' PER IL 2021

-LOCAZIONI -

Dott. Andrea Cartosio – Coordinamento Tributario Confedilizia

CASA E IMMOBILI: LE NOVITA' PER IL 2021

- LOCAZIONI BREVI -

LOCAZIONI BREVI

- IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI, CON EFFETTO DAL PERIODO D'IMPOSTA RELATIVO ALL'ANNO **2021**, È RICONOSCIUTO SOLO IN CASO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE BREVE DI NON PIÙ DI 4 APPARTAMENTI PER CIASCUN PERIODO D'IMPOSTA. NEGLI ALTRI CASI, L'ATTIVITÀ DI LOCAZIONE IN QUESTIONE SI PRESUME SVOLTA IN FORMA IMPRENDITORIALE AI SENSI DELL'ART. 2082 DEL CODICE CIVILE.
- PRESSO IL MIBACT È ISTITUITA UNA BANCA DATI DELLE STRUTTURE RICETTIVE, NONCHÉ DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONI BREVI.

LOCAZIONI BREVI

ART. 4 DEL DL
50/17

CEDOLARE
SECCA 21%

SONO ESCLUSE
DAL CAMPO DI
APPLICAZIONE
LE LOCAZIONI
BREVI
EFFETTUATE IN
REGIME DI
IMPRESA

LOCAZIONI BREVI

PRESUNZIONE ASSOLUTA O RELATIVA???

ART. 2082 E 2083 C.C.???

DISCIPLINA IVA???

INTERPELLO 278 DEL 26 AGOSTO 2020???



LOCAZIONI BREVI

PRESSO IL MIBACT E' ISTITUITA UNA BANCA DATI DELLE STRUTTURE RICETTIVE, NONCHE' DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONI BREVI.

- ASSEGNAZIONE CODICE AD IMMOBILE DA UTILIZZARE PER OGNI COMUNICAZIONE,
- ENTRO 60 GIORNI IL MIBACT DOVRA' EMANARE APPOSITO DECRETO,
- LEGGI REGIONALI – DOPPIO REGISTRO???

LOCAZIONI BREVI – PAROLE CHIAVE -

- PERIODO DI IMPOSTA 2021,
- PIU' DI 4 IMMOBILI LOCATI CON LOCAZIONE BREVE,
- NO CEDOLARE SECCA 21%,
- PRESSO IL MIBACT E' ISTITUITA UNA BANCA DATI DELLE STRUTTURE RICETTIVE

CASA E IMMOBILI: LE NOVITA' PER IL 2021

- RIDUZIONE CANONE LOCAZIONE -

CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONI

È INTRODOTTI, PER L'ANNO **2021**, UN CONTRIBUTO A **FONDO PERDUTO** PER IL **LOCATORE** DI IMMOBILE (ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE DAL CONDUTTORE) SITUATO IN UN **COMUNE AD ALTA TENSIONE ABITATIVA** CHE RIDUCE IL CANONE DI LOCAZIONE. IL CONTRIBUTO È PARI AL **50% DELLA RIDUZIONE DEL CANONE** (LA PERCENTUALE PUÒ ESSERE RIDETERMINATA ALLA LUCE DELLE SOMME STANZIATE E LE DOMANDE PRESENTATE) ED È RICONOSCIUTO NEL **LIMITE DI 1.200,00 EURO** PER SINGOLO LOCATORE.

CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONI

- LOCAZIONE IN ESSERE PER L'ANNO 2021,
- DAL 1° SETTEMBRE UTILIZZO MODELLO RLI,
- RIDUZIONE PARZIALE AMMESSA,
- CONTRIBUTO NON IMPONIBILE AI FINI FISCALI

CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONI
- PAROLE CHIAVE -

- ANNO 2021,
- CONTRIBUTO A LOCATORE
- IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE DAL CONDUTTORE
- COMUNE AD ALTA TENSIONE ABITATIVA
- 50% DELLA RIDUZIONE DEL CANONE
- LIMITE DI 1.200,00 EURO

CASA E IMMOBILI: LE NOVITA' PER IL 2021

- CREDITO DI IMPOSTA LOCAZIONI -

PROROGA CREDITO AFFITTI LOCAZIONE DIVERSE DALL'ABITATIVO



IL CREDITO D'IMPOSTA SUI CANONI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD **USO NON ABITATIVO**, DI CUI ALL'ART. 28 DEL DL 34/2020, VIENE ESTESO SINO AL **30/04/2021** ALLE **STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE**, SONO INCLUSI ALLA POSSIBILITÀ DI FRUIZIONE DEL CREDITO ANCHE **TOUR OPERATOR E AGENZIA DI VIAGGIO**.

PROROGA CREDITO AFFITTI LOCAZIONE DIVERSE DALL'ABITATIVO

ART. 65 DEL DL 18/2020
«DECRETO CURA ITALIA»
ART. 28 DEL DL 34/2020
«DECRETO RILANCIO»
ART. 8 E ALLEGATO 1
«DECRETO RISTORI»
ART. 8-BIS, ALLEGATO 2
«DECRETO RISTORI»



- 60% DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE – PREVIO PAGAMENTO DEL CANONE
- REQUISITO DECREMENTO FATTURATO

PROROGA CREDITO AFFITTI LOCAZIONE DIVERSE DALL'ABITATIVO

SOLUZIONE 1 - UTILIZZO

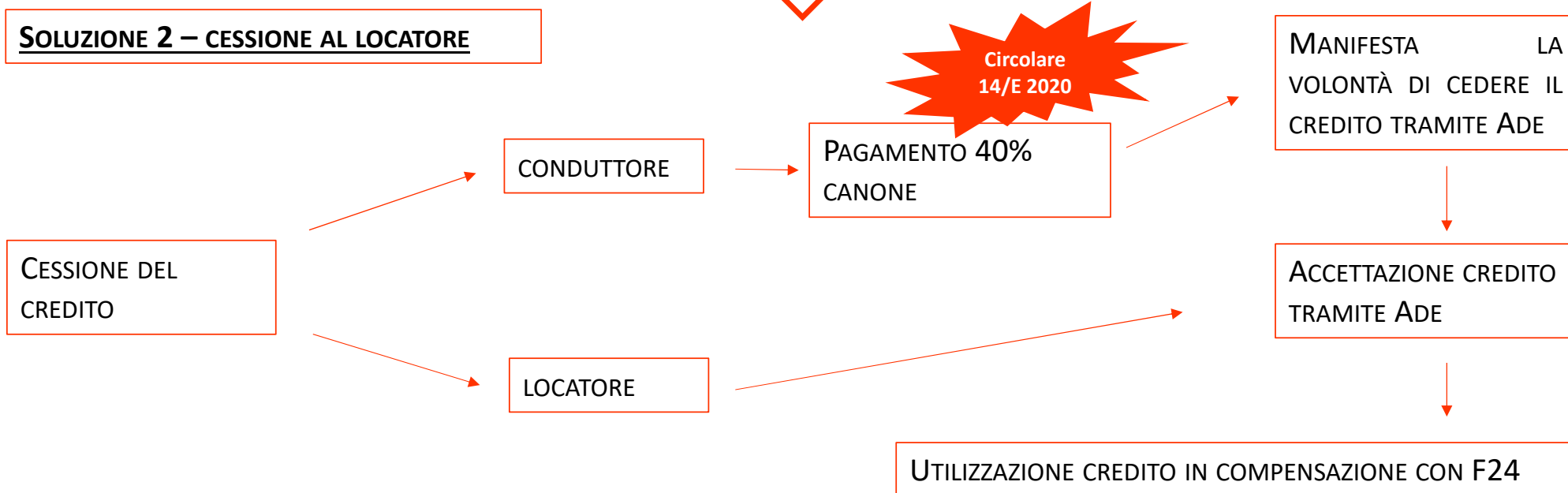
UTILIZZAZIONE DIRETTA
CONDUTTORE



COMPENSAZIONE CON F24

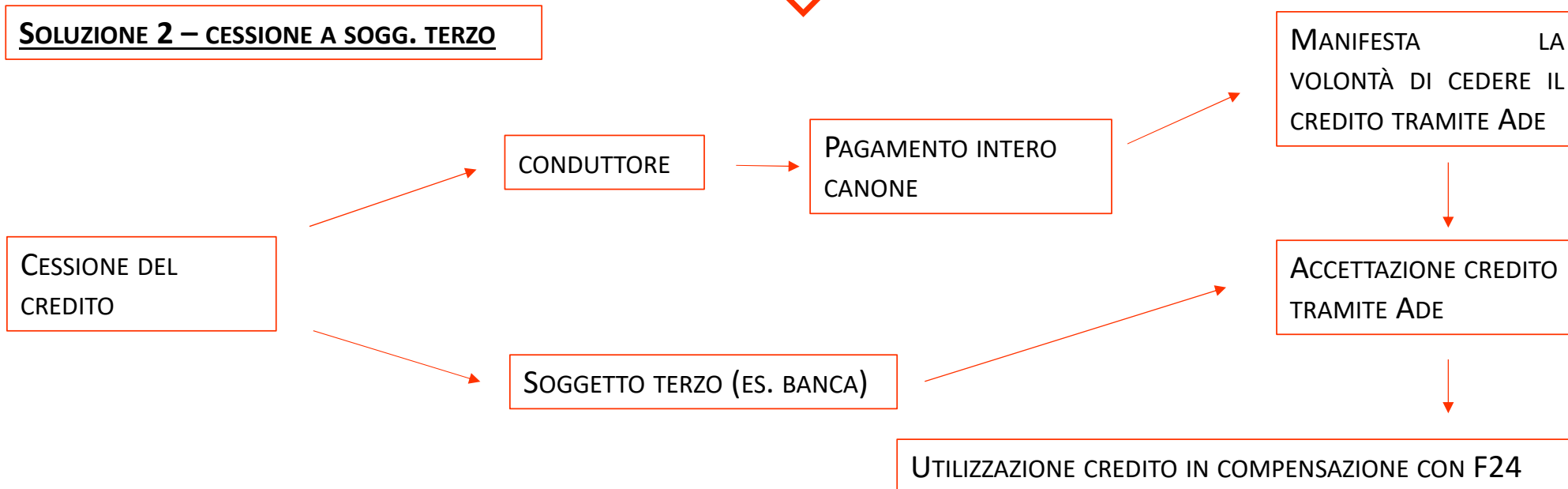
PROROGA CREDITO AFFITTI LOCAZIONE DIVERSE DALL'ABITATIVO

SOLUZIONE 2 – CESSIONE AL LOCATORE



PROROGA CREDITO AFFITTI LOCAZIONE DIVERSE DALL'ABITATIVO

SOLUZIONE 2 – CESSIONE A SOGG. TERZO



PROROGA CREDITO AFFITTI LOCAZIONE DIVERSE DALL'ABITATIVO – PAROLE CHIAVE

- USO NON ABITATIVO,
- 30/04/2021,
- STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE, TOUR OPERATOR E AGENZIA DI VIAGGIO,
- PRESUNZIONE PERDITA FATTURATO RISPETTO ALLO STESSO PERIODO (GENNAIO-FEBBRAIO-MARZO-APRILE) DELL'ANNO 2019.

CASA E IMMOBILI: LE NOVITA' PER IL 2021

- FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI
MOROSI INCOLPEVOLI -**
-

FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLI



- IL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI, È INCREMENTATO DI 50 MILIONI DI EURO
- UTILIZZABILE NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

CASA E IMMOBILI: LE NOVITA' PER IL 2021

- IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) -**
-

RIDUZIONE IMU E TARI PER PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

SI PREVEDE CHE, A PARTIRE DALL'ANNO 2021, PER UNA SOLA UNITÀ IMMOBILIARE A USO ABITATIVO, NON LOCATA O DATA IN COMODATO D'USO, POSSEDUTA IN ITALIA A TITOLO DI PROPRIETÀ O USUFRUTTO DA SOGGETTI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO CHE SIANO TITOLARI DI PENSIONE MATURATA IN REGIME DI CONVENZIONE INTERNAZIONALE CON L'ITALIA (E RESIDENTI IN UNO STATO DI ASSICURAZIONE DIVERSO DALL'ITALIA), L'IMU VENGA APPLICATA NELLA MISURA DELLA METÀ E LA TASSA SUI RIFIUTI AVENTE NATURA DI TRIBUTO (O LA TARIFFA SUI RIFIUTI AVENTE NATURA DI CORRISPETTIVO) SIA DOVUTA IN MISURA RIDOTTA DI DUE TERZI.

ELIMINAZIONE (LIMITATA) DELLA PRIMA RATA IMU PER L'ANNO 2021

PER **L'ANNO 2021 NON È DOVUTA LA PRIMA RATA DELL'IMU** RELATIVA A: IMMOBILI ADIBITI A STABILIMENTI BALNEARI MARITTIMI, LACUALI E FLUVIALI; IMMOBILI DEGLI STABILIMENTI TERMALI; IMMOBILI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA CATASTALE D/2 (ALBERGHI E PENSIONI) E RELATIVE PERTINENZE, IMMOBILI DEGLI AGRITURISMI, DEI VILLAGGI TURISTICI, DEGLI OSTELLI DELLA GIOVENTÙ, DEI RIFUGI DI MONTAGNA, DELLE COLONIE MARINE E MONTANE, DEGLI AFFITTACAMERE PER BREVI SOGGIORNI, DELLE CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE, DEI *BED AND BREAKFAST*, DEI *RESIDENCE* E DEI CAMPEGGI, A **CONDIZIONE** CHE I RELATIVI **SOGGETTI PASSIVI** SIANO ANCHE **GESTORI DELLE ATTIVITÀ IVI ESERCITATE**; IMMOBILI RIENTRANTI NELLA CATEGORIA CATASTALE D IN USO DA PARTE DI IMPRESE ESERCENTI ATTIVITÀ DI ALLESTIMENTI DI STRUTTURE ESPOSITIVE NELL'AMBITO DI EVENTI FIERISTICI O MANIFESTAZIONI; IMMOBILI DESTINATI A DISCOTECHE, SALE DA BALLO, *NIGHT CLUB* E SIMILI, SEMPRE A **CONDIZIONE** CHE I RELATIVI **SOGGETTI PASSIVI** SIANO ANCHE **GESTORI DELLE ATTIVITÀ IVI ESERCITATE**.

MEMO: PROROGA IMU SALDO 2020

IL 28 FEBBRAIO RISULTA ESSERE L'ULTIMO GIORNO PER IL VERSAMENTO DELLA EVENTUALE RATA A **SALDO DELL'IMU** PER IL **2020** (SENZA SANZIONI E INTERESSI), PARI AL SALDO DELL'IMPOSTA DOVUTA, **EFFETTUANDO I CONGUAGLI**, SULLA BASE DELLE DELIBERE COMUNALI PUBBLICATE, ALLA DATA DEL 31 GENNAIO, NEL SITO INTERNET DEL DIPARTIMENTO DELLE FINANZE DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.