

Trento, 28 gennaio 2020

Circolare di Studio 4/2020

Novità (poche) e proroghe della Legge di bilancio 2020 **relative agli immobili**

Gentile cliente,

di seguito riepiloghiamo i contenuti della legge di Bilancio 2020 che riguardano i lavori, la gestione e la compravendita di immobili.

DEDUCIBILITA' IMU

È confermato che **per il 2019** l'IMU è deducibile, relativamente agli immobili strumentali, nella **misura del 50%** a favore di imprese / lavoratori autonomi.

In sede di approvazione è previsto che quanto sopra è applicabile anche all'IMI (vigente in Provincia di Bolzano) e all'IMIS (vigente in Provincia di Trento).

RIDUZIONE CEDOLARE SECCA CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

È confermata la **riduzione** dal 15% **al 10%** dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, calcolata sul canone di locazione pattuito dalle parti.

PROROGA DETRAZIONE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Con la modifica dell'art. 14, DL n. 63/2013 è confermata la **proroga** dal 31.12.2019 **al 31.12.2020** del termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli **interventi di riqualificazione energetica** di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Finanziaria 2007 per poter fruire della **detrazione del 65% - 50%**.

Il riconoscimento della detrazione per le **spese sostenute nel 2020** è prorogato anche per gli **interventi di acquisto e posa in opera di:**

- **schermature solari** (art. 14, comma 2, lett. b);

- **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti (art. 14, comma 2, lett. b-bis);
- **impianti di climatizzazione invernale** dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse combustibili** (art. 14, comma 2-bis).

Si rammenta che per gli **interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali** nonché per quelli **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica** il citato art. 14 prevede già il riconoscimento delle relative detrazioni per le **spese sostenute fino al 31.12.2021**.

PROROGA DETRAZIONE RECUPERO EDILIZIO

Con la modifica dell'art. 16, comma 1, DL n. 63/2013, è confermata la **proroga** dal 31.12.2019 al **31.12.2020** del termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** per poter fruire della **detrazione del 50%**, sull'importo massimo di € 96.000, di cui all'art. 16-bis, TUIR.

Si rammenta che per gli **interventi di adozione di misure antisismiche** di cui alla lett. i) del comma 1 del citato art. 16-bis **su edifici ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3**, compresi quelli di demolizione e ricostruzione di interi edifici con riduzione del rischio sismico effettuati dall'impresa che li cede entro 18 mesi dalla fine dei lavori, il citato art. 16 **prevede già** il riconoscimento della relativa detrazione (**c.d. "sisma bonus"**) per le **spese sostenute fino al 31.12.2021**.

PROROGA DETRAZIONE "BONUS MOBILI"

Con la modifica dell'art. 16, comma 2, DL n. 63/2013, è confermato **anche per il 2020 il c.d. "bonus mobili"**.

In particolare, la **detrazione IRPEF del 50%** sulla spesa massima di € 10.000 può essere fruita da parte dei soggetti che **nel 2020** sostengono **spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici** rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'**arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dall'1.1.2019**.

“BONUS FACCIATE”

È confermata con modifiche e implementazioni l'introduzione della **nuova detrazione, c.d. “bonus facciate”**, pari al **90% delle spese sostenute nel 2020** per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi / ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al **recupero / restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A** (centri storici) o B (totalmente o parzialmente edificate) di cui al DM n. 1444/68.

Se gli interventi **influiscono sulle caratteristiche termiche** dell'edificio ovvero **interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda** dello stesso, è necessario rispettare i requisiti previsti dai DDMM 26.6.2015 e 11.3.2008 e, ai fini dei controlli, quanto previsto dai commi 3-bis e 3-ter dell'art. 14, DL n. 63/2013 (riguardanti gli interventi di riqualificazione energetica).

La detrazione spettante **va ripartita in 10 quote annuali** di pari importo (non è previsto un limite massimo di spesa).

ESTROMISSIONE IMMOBILE DITTA INDIVIDUALE

In sede di approvazione è (ri)proposta l'estromissione dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale. L'agevolazione:

- è riconosciuta agli **immobili** strumentali per natura ex art. 43, comma 2, TUIR, **posseduti al 31.10.2019**;
- riguarda le estromissioni poste in essere **dall'1.1 al 31.5.2020**;
- richiede il versamento dell'**imposta sostitutiva dell'8%**:
 - nella misura del 60% entro il 30.11.2020;
 - il rimanente 40% entro il 30.6.2021.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

È confermata, per effetto della modifica dell'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002, la possibilità di **rideterminare il costo d'acquisto** di:

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;

• **partecipazioni** non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà / usufrutto;

alla data dell'1.1.2020, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al **30.6.2020** il termine entro il quale provvedere:

- alla **redazione** ed all'**asseverazione della perizia** di stima;
- al **versamento dell'imposta sostitutiva**.

L'**imposta sostitutiva** risulta ora fissata nelle seguenti misure:

- **11%** (invariata) per le partecipazioni qualificate;
- **11%** (in precedenza 10%) per le partecipazioni non qualificate;
- **11%** (in precedenza 10%) per i terreni.

IMPOSTA SOSTITUTIVA PLUSVALENZE CESSIONE IMMOBILE

In caso di **cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati / costruiti da non più di 5 anni** l'art. 1, comma 496, Finanziaria 2006, prevede la possibilità di optare ai fini della tassazione della plusvalenza realizzata (su richiesta del cedente resa al notaio), **per l'applicazione di un'imposta sostitutiva**, in luogo della tassazione ordinaria.

È confermato che la predetta imposta sostitutiva, riscossa dal notaio, **è ora aumentata dal 20% al 26%**.

UNIFICAZIONE IMU - TASI

è confermata, **a decorrere dal 2020, la soppressione dell'Imposta Unica Comunale (UIC)** di cui all'art. 1, comma 639, Finanziaria 2014, **ad eccezione della Tassa sui rifiuti (TARI)**.

In altre parole, quindi, ferma restando la disciplina relativa alla TARI, le **"vecchie" IMU e TASI** dal 2020 sono **sostituite dalla nuova IMU**, la cui disciplina **ricalca sostanzialmente quella previgente**.

Resta ferma l'autonomia impositiva per la Regione Friuli Venezia Giulia e per le Province Autonome di Trento (IMIS) e Bolzano (IMI).

PROROGA DETRAZIONE “BONUS VERDE”

Si evidenzia che nell’ambito del recente DL n. 162/2019, c.d. “Decreto 1000 proroghe”, è contenuta la **proroga per il 2020** del c.d. “Bonus verde”, ossia della **detrazione IRPEF del 36%**, su una **spesa massima di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo**, fruibile dal proprietario / detentore dell’immobile sul quale sono effettuati interventi di:

- **“sistemazione a verde”** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, **impianti di irrigazione** e realizzazione **pozzi**;
- realizzazione di **coperture a verde** e di **giardini pensili**.

“SCONTO IN FATTURA” EFFICIENZA ENERGETICA / SISMA BONUS

In sede di approvazione sono stati **abrogati i commi 2, 3 e 3-ter** dell’art. 10, DL n. 34/2019 e, pertanto, **dall’1.1.2020 non è più possibile richiedere il c.d. “sconto in fattura”** in luogo della fruizione della relativa detrazione prevista per:

- l’adozione di misure antisismiche, ai sensi del DL n. 63/2013 (c.d. “**sisma bonus**”);
- gli interventi finalizzati al **conseguimento di risparmio energetico** di cui all’art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR.

A seguito della modifica del comma 3.1 dell’art. 14, DL n. 63/2013, riguardante la possibilità di richiedere al fornitore / soggetto che esegue i lavori il **riconoscimento del c.d. “sconto in fattura”** in luogo della detrazione spettante **per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali** di cui al medesimo art. 14 (interventi di cui all’art. 1, commi da 344 a 347, Finanziaria 2007), a decorrere **dall’1.1.2020** tale **possibilità è circoscritta agli interventi di ristrutturazione importante di primo livello** di importo **pari o superiore a € 200.000**.

Si rammenta che in base all’Allegato 1 del DM 26.6.2015, per ristrutturazioni importanti di primo livello si intende l’intervento che *“oltre a interessare l’involucro edilizio con un’incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, comprende anche la ristrutturazione dell’impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all’intero edificio”*.

CEDOLARE SECCA IMMOBILI COMMERCIALI

Merita sottolineare, infine, che **non è stata (ri)proposta per il 2020** l'applicazione della cedolare secca del 21% **ai contratti relativi a unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1** (negozi e botteghe) **di superficie fino a 600 mq**, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente.

* * * * *

Lo studio resta a disposizione della gentile clientela per eventuali approfondimenti. Saremo lieti di affrontare con Voi quanto esposto nella presente circolare.

Cordiali saluti.

Pizzini & Lombardi Commercialisti

Le notizie fornite nella presente comunicazione sono inviate a mero titolo informativo e non devono essere utilizzate per fini decisionali. Questo scritto costituisce un esame delle norme generali e non costituisce in alcun caso un parere professionale.