



Venerdì 27/12/2019

Le novità fiscali di interesse per l'edilizia e l'immobiliare - Legge di Bilancio 2020

A cura di: *Studio Meli S.t.p. S.r.l.*

Il 24 dicembre 2019 il Parlamento ha definitivamente varato la Legge di Bilancio 2020.

Come di consueto il settore immobiliare sarà interessato da diverse novità. Ne anticipiamo una sintesi.

art.1. co. 3 - Clausola di salvaguardia IVA

Viene sterilizzata, almeno per il 2020, della cd "clausola di salvaguardia" che avrebbe comportato, dal 2020, l'aumento dell'aliquota IVA ordinaria dal 22% al 25,2%, e di quella ridotta dal 10% all'13%.

La clausola resta però attivata per queste prossime scadenze:

Aliquote IVA dal 1° gennaio 2021

Aliquote IVA dal 1° gennaio 2022

12%

12%

25%

26,5%

art.1, co. 4-5 e 738-783 - Unificazione IMU-TASI

Dal 2020, scompare il tributo per i servizi indivisibili e viene prevista una sola forma di prelievo patrimoniale immobiliare, la cui disciplina, fondamentale, ricalca quella preesistente per l'Imu. L'aliquota di base è fissata allo 0,86%, con possibilità per i Comuni di aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento. Il termine per la presentazione della dichiarazione torna al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti per la determinazione dell'imposta

In generale, in ordine agli immobili d'impresa viene confermato:

- che i fabbricati costruiti per la vendita e non locati, continueranno a scontare l'imposta con aliquota dell'1 per mille (con possibilità di variazione dallo 0 al massimo 2,5 per mille)

- che sarà deducibile l' IMU relativa agli immobili strumentali nella misura del:

- 50 % per il periodo d'imposta 2019

- 60% per i periodi 2020 e 2021



- 100% a decorrere dal periodo 2022.

art.1, co. 6 - Cedolare secca per i contratti a canone concordato

In tema di "cedolare secca", l'aliquota applicabile per i contratti "a canone concordato", a decorrere dal 2020, è fissata in misura ridotta al 10% (anziché al 15%).

art.1, co. 70 e 176 - Eliminazione dello sconto in fattura (Sismabonus e Ecobonus)

Abrogate le disposizioni del "decreto crescita" che avevano introdotto, per gli interventi di riqualificazione energetica e antisismica e per l'installazione di impianti fotovoltaici, il meccanismo del cosiddetto "sconto in fattura" in luogo della detrazione spettante.

Dal 1° gennaio 2020 lo "sconto in fattura" sarà applicabile soltanto agli interventi di ristrutturazione importante di primo livello, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari almeno a 200mila euro

Con l'eliminazione di tale misura, si rendono inefficaci le disposizioni attuative che indicavano le modalità e i termini con i quali il fornitore poteva recuperare lo sconto praticato, sotto forma di credito d'imposta da compensare con modello F24, o da cedere ai propri fornitori.

art.1, co. 118 - Credito d'imposta per il monitoraggio strutturale dei fabbricati

È previsto un credito d'imposta, ai fini delle imposte sul reddito, per le spese documentate relative all'acquisizione e predisposizione dei sistemi di monitoraggio strutturale continuo, al fine di incrementare il livello di sicurezza degli immobili.

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, verranno definiti i criteri e le procedure per l'accesso al beneficio.

art.1, co. 175 - Proroga Bonus edilizia e Ecobonus

Sono prorogati al 31 dicembre 2020 i bonus fiscali:

- detrazione per interventi di riqualificazione energetica di singole unità immobiliari(cd. Ecobonus singole unità);

- detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio delle abitazioni, nella misura rafforzata al 50% su un massimo di spese pari a 96.000 euro;

- detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro);

- detrazione del 50% per l'acquisto e realizzazione di box pertinenti alle abitazioni;

- detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici di classe energetica elevata, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, per un importo massimo di spesa di 10.000 euro, nella misura del 50% delle spese.

Resta ferma l'applicabilità sino al 31 dicembre 2021 dell'Ecobonus riguardante lavori energetici eseguiti su parti comuni condominiali e del Sismabonus, anch'esso in scadenza il 31 dicembre 2021;

art.1, co. 176 - Abrogata la cessione del credito per i "lavori energetici" del Bonus Edilizia

Viene abrogata la facoltà, per i contribuenti che beneficiano della detrazione IRPEF del 50% spettante per i



soli interventi di risparmio energetico effettuati su fabbricati abitativi, di optare per la cessione del credito.

art.1, co. 219-224 - "Bonus facciate"

La legge di Bilancio introduce per il 2020 una detrazione del 90% per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici (ove non sia di mera pulitura o tinteggiatura esterna).

art.1, co. 690 - Estromissione dei beni d'impresa

Viene riproposta anche per il 2020 la disposizione che agevola l'estromissione dei beni posseduti dagli imprenditori individuali al 31 ottobre 2019, per esclusioni dal patrimonio dell'impresa effettuate dal 1° gennaio 2020 al 31 maggio 2020, con pagamento di un'imposta sostitutiva di IRPEF e IRAP, in misura pari all'8%.

art. 1 co. 693-694 - Rivalutazione terreni dei privati

Viene riproposta l'ennesima riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree (edificabili o agricole) e delle partecipazioni, possedute da privati non esercenti attività commerciale, oggetto, nel tempo, di diverse proroghe.

In particolare, viene ammessa la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli posseduti da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2020, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari, dal 2020, all'11% dell'intero valore rivalutato delle aree.

L'imposta sostitutiva deve essere versata (o la prima rata nel caso di pagamento rateale) entro il 30 giugno 2020.

art. 1, co. 695 - Imposta sostitutiva su plusvalenze patrimoniali

Sale dal 20% al 26% l'aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta sulle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili (escluse le aree edificabili) acquistati o costruiti da meno di 5 anni, realizzate da soggetti IRPEF.

art. 1, co. 696-704 - Rivalutazione beni d'impresa

Nuova riapertura dei termini anche per la rivalutazione dei beni d'impresa risultanti nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2018, con applicazione di un'imposta sostitutiva del 12% per i beni ammortizzabili e del 10% per quelli non ammortizzabili, da applicare sul maggior valore riconosciuto.

La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea. Sono espressamente esclusi dalla rivalutazione gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia gli "immobili merce" delle imprese di costruzione.

Gli effetti della rivalutazione, da effettuarsi nel bilancio relativo all'esercizio 2019, verranno fiscalmente riconosciuti a decorrere dal 2022 (ossia dal terzo esercizio successivo a quello di rivalutazione).

Viene, inoltre, ammessa la possibilità di operare l'affrancamento del saldo attivo generato a seguito della rivalutazione ed iscritto in bilancio, con il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito e dell'IRAP, pari al 10%.