

Legge di bilancio 2019, le novità per il settore immobiliare

Aliquote Iva

(art. 1, commi 2-5)

Viene confermata la “sterilizzazione” degli aumenti delle aliquote Iva per l’anno 2019. Inoltre: viene confermato l’aumento dell’Iva ridotta dal 10% al 13% dal 2020; si prevede l’aumento di 0,3 punti percentuali per il 2020 e di 1,5 punti percentuali dal 2021 – che si somma ai già previsti aumenti – dell’Iva ordinaria fino al 26,5%. La clausola di salvaguardia è rimodulata in aumento anche per le accise.

Interessi passivi società immobiliari

(art. 1, commi 7-8)

Viene ripristinata (annullando – prima ancora della sua entrata in vigore – gli effetti di una norma contenuta nel decreto legislativo n. 142/18) la piena deducibilità, da parte delle società immobiliari, degli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione.

Estensione regime forfettario 15%

(art. 1, commi 9-11)

Viene prevista l’estensione del regime forfettario, con imposta sostitutiva unica al 15%, ai contribuenti con ricavi o compensi fino a un massimo di 65.000 euro, semplificandone le condizioni di accesso. È escluso dal regime forfettario “esteso” chi esercita la propria attività nei confronti dei datori con i quali siano in essere rapporti di lavoro o lo siano stati nei due precedenti periodi d’imposta ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori di lavoro. Sono esclusi dal regime non solo gli esercenti attività d’impresa, arti o professioni che partecipano, contemporaneamente all’esercizio dell’attività, a società di persone, ad associazioni o a imprese familiari, ma anche quelli che controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d’impresa, arti o professioni.

Raddoppio deducibilità Imu immobili strumentali

(art. 1, comma 12)

Viene previsto il raddoppio – dal 20% al 40% – della percentuale di deducibilità dell’Imu relativa agli immobili strumentali ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall’esercizio di arti e professioni.

Imposta sostitutiva del 20%

(art. 1, commi 17-22)

Viene prevista un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell’Irap, con aliquota al 20%, per gli imprenditori individuali ed i lavoratori autonomi con ricavi fino a 100.000 euro. Sono esclusi dal regime, fra gli altri, i soggetti che, in via esclusiva o prevalente, effettuano cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato e di terreni edificabili. Sono inoltre esclusi: le persone fisiche che si avvalgono di regimi speciali ai fini dell’Iva o di regimi forfettari di determinazione del reddito; i soggetti non residenti, ad eccezione di quelli che sono residenti in uno degli Stati membri dell’Unione europea o in uno Stato aderente all’Accordo sullo Spazio economico europeo che assicuri un adeguato scambio di informazioni e che producono nel territorio dello Stato italiano redditi che costituiscono almeno il 75% del reddito da essi complessivamente prodotto; gli esercenti attività d’impresa, arti o professioni che partecipano, contemporaneamente all’esercizio dell’attività, a società di

persone, ad associazioni o a imprese familiari ovvero che controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d'impresa, arti o professioni; le persone fisiche la cui attività sia esercitata prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti di lavoro nei due precedenti periodi d'imposta, ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente riconducibili ai suddetti datori di lavoro.

Mini Ires

(art. 1, commi 28-34)

Viene prevista un'aliquota Ires agevolata al 15% (in luogo del 24%) per una parte del reddito delle imprese che incrementano i livelli occupazionali ed effettuano nuovi investimenti nonché l'applicazione di tale agevolazione alle imprese soggette a Irpef.

Cedolare secca locazioni commerciali

(art. 1, comma 59)

Viene avviato – attraverso la norma che si riporta integralmente – il regime della cedolare secca per le locazioni di immobili di categoria catastale C1 (negozi e botteghe).

“Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale”.

Per gli aspetti interpretativi e applicativi della nuova disposizione si rimanda alle Associazioni territoriali di Confedilizia, che saranno compiutamente aggiornate dalla Sede centrale.

Estromissione agevolata immobili strumentali

(art. 1, comma 66)

L'imprenditore individuale che alla data del 31.10.'18 possiede beni immobili strumentali può, entro il 31.5.'19, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.'19, 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.

Proroga detrazioni fiscali interventi sugli immobili

(art. 1, commi 67-68)

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

Canone Rai

(art. 1, commi 89-90)

Viene stabilizzata in 90 euro la misura annua del canone di abbonamento alla televisione per uso privato che le precedenti leggi di bilancio avevano previsto in via provvisoria.

Definizione agevolata debiti persone fisiche
(art. 1, commi 184-199)

Viene prevista la possibilità della definizione agevolata dei debiti delle persone fisiche che versino in una grave e comprovata difficoltà economica, affidati all'agente della riscossione dal 1.1.'00 al 31.12.'17, derivanti dall'omesso versamento di imposte risultanti dalle dichiarazioni annuali e dalle attività di accertamento a fini Irpef e Iva. Tali debiti possono essere definiti mediante pagamento del capitale, degli interessi e delle somme spettanti all'agente della riscossione. Gli interessi sono versati in misura differenziata e graduale secondo la condizione economica del debitore. Il pagamento può avvenire in unica soluzione o in più rate.

Dismissioni immobiliari
(art. 1, commi 422-433)

Viene previsto un impegno del Governo ad attuare, nel periodo 2019-2021, un programma di dismissioni immobiliari volto a conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per l'anno 2019 e a 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021.

Terreni agricoli a famiglie con tre figli
(art. 1, commi 654-656)

Viene previsto, "al fine di favorire la crescita demografica", che una quota del 50% di terreni agricoli demaniali e di altra natura sia concessa gratuitamente, per un periodo non inferiore a vent'anni, ai nuclei familiari con tre o più figli, almeno uno dei quali sia nato negli anni 2019, 2020 e 2021, ovvero a società costituite da giovani imprenditori agricoli che riservano ai predetti nuclei familiari una quota societaria almeno pari al 30%.

Ai nuclei familiari che accedono alle misure di cui sopra è concesso, a richiesta, un mutuo di importo fino a 200.000 euro per la durata di vent'anni, a un tasso di interesse pari a zero, per l'acquisto della prima casa in prossimità del terreno assegnato. Per l'attuazione di tale previsione, è istituito un fondo rotativo con una dotazione finanziaria iniziale pari a 5 milioni di euro per l'anno 2019 e a 15 milioni di euro per l'anno 2020.

Esclusione Isee immobili inagibili
(art. 1, comma 986)

Viene previsto che, per l'anno 2019, nel limite di spesa di 2 milioni di euro, ai fini dell'accertamento dell'indicatore della situazione patrimoniale (per l'Isee), nel calcolo del patrimonio immobiliare siano esclusi gli immobili e i fabbricati di proprietà distrutti o non agibili in seguito a calamità naturali.

Riduzione base imponibile Imu-Tasi
(art. 1, comma 1092)

Viene prevista l'estensione della riduzione a metà della base imponibile Imu-Tasi per gli immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta, anche al coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Calcolo Tari
(art. 1, comma 1093)

Viene prorogata anche per il 2019 la norma che, in relazione alla tassa rifiuti, permette ai Comuni, nelle more della revisione del regolamento di cui al d.p.r. n. 158/99 e al fine di semplificare l'individuazione dei coefficienti relativi alla graduazione delle tariffe, di adottare dei coefficienti inferiori ai minimi o superiori ai massimi indicati dal citato d.p.r. del 50% oppure di non considerare tali coefficienti.

“Acconto” cedolare al 100%

(art. 1, comma 1127)

Viene previsto che, a decorrere dal 2021, l'acconto della cedolare secca sulle locazioni passi dalla misura del 95% a quella del 100%.

Proroga maggiorazione Tasi

(art. 1, comma 1133, lett. b)

Viene previsto che i Comuni possano “continuare a mantenere” per l'anno 2019 – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la stessa maggiorazione della Tasi confermata per gli anni 2016, 2017 e 2018.

Si tratta di una previsione di particolare iniquità. L'ulteriore 0,8 per mille – fino a raggiungere la misura dell'11,4 rispetto all'ordinario limite del 10,6 – era stato previsto, per gli anni 2014 e 2015, a condizione che con esso fossero finanziate, relativamente alle abitazioni principali ed equiparate, “detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico di imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili”. Il particolare limite massimo si giustificava esclusivamente, alle condizioni previste, negli anni 2014 e 2015. La possibilità concessa per gli anni successivi non trova alcuna giustificazione.

Fonte: Confedilizia