



ASSOLOMBARDA

Legge di Bilancio 2019

Le novità collegate agli immobili e alla fiscalità locale

Armando Priolo

Assolombarda

4 marzo 2019

Le novità della L. 30 dicembre 2018, n. 145

- Cedolare secca per gli immobili commerciali (Art. 1, comma 59 e 1127)
- Deducibilità IMU al 40% per gli immobili strumentali (Art. 1, comma 12)
- Proroga per il 2019 delle detrazioni fiscali per:
 - interventi di efficienza energetica (Art. 1 comma 67)
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio (Art. 1 comma 67)
 - bonus mobili (Art. 1 comma 67)
 - bonus verde (Art. 1 comma 68)
- Estensione agevolazione IMU al coniuge superstite del comodatario (Art. 1 comma 1092)
- Proroga maggiorazione TASI (Art. 1 comma 1133)
- Estromissione immobili strumentali per gli imprenditori individuali (Art. 1 comma 66)

CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 59 e 1127

Chi?

Solo le persone fisiche

Sono escluse tutte le persone giuridiche

CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 59 e 1127

Cosa?

Contratti di locazione di immobili commerciali

- Immobili categoria catastale C1 (negozi e botteghe)
- Stipulati nel corso dell'anno 2019 (dal 2020?)
- Immobili di superficie non superiore a 600 mq (escluse le pertinenze)


Non rileva la natura del locatario (persona fisica o persona giuridica)

CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 59 e 1127

Quanto?

Aliquota 21% sul canone dell'immobile e delle relative pertinenze se locate congiuntamente

- No Irpef e addizionali
 - No imposta di Registro
 - No Imposta di Bollo
 - No possibilità di scomputare oneri deducibili e detrazioni
 - Si per il calcolo di benefici fiscali, deduzioni, detrazioni, ISEE ecc.
- Registrazioni, risoluzioni e proroghe
- 

CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 59 e 1127

Come?

Opzione

- Nel Modello RLI

Attualmente sono in fase di aggiornamento i software dell'Agenzia e bisogna recarsi presso gli Uffici

CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 59 e 1127

Esclusioni

- No i contratti stipulati ante 2019 ancora in corso di validità
- No i contratti stipulati dal 2020
- No i contratti stipulati nel 2019 se al 15/10/2018 era in essere tra i medesimi soggetti e per il medesimo immobile un contratto interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale

CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 59 e 1127

Versamento

Il pagamento dell'acconto (dovuto se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro) va effettuato:

in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro

in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:

la prima, del 40% (del 95%), entro il 30 giugno

la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre.

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 31 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

- Misura dell'acconto 95% fino al 2020
- Misura dell'acconto 100% dal 2021

Deducibilità IMU al 40% per gli immobili strumentali
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 12

Chi?

- Titolari di reddito d'impresa
- Titolari di reddito di lavoro autonomo

Deducibilità IMU al 40% per gli immobili strumentali L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 12

Cosa?

- Immobili strumentali per natura classificati nelle categorie A/10, B, C, D ed E a prescindere dal loro utilizzo
- Immobili strumentali per destinazione, vale a dire quelli effettivamente ed esclusivamente utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa, a prescindere dalla categoria catastale

Sono esclusi gli immobili ad uso promiscuo (professionale/personale)

Deducibilità IMU al 40% per gli immobili strumentali
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 12

Quanto?

40%

La deducibilità dell'IMU pagata (principio di cassa) passa dal 20% al 40% (lo stesso per IMI e IMIS)

Ad es.

Nel 2018 per ogni 10.000 euro di IMU pagata il risparmio IRES è pari a 480 euro $(10.000 \times 20\%) \times 24\%$

Dal 2019 il risparmio sarà 960 euro, cioè circa 1/10 dell'IMU

Proroga detrazioni per interventi di riqualificazione energetica L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Chi?

- Soggetti Irpef
- Soggetti IRES

Proroga detrazioni per interventi di riqualificazione energetica

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Cosa?

- riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria
- interventi sull'involucro degli edifici
- installazione di pannelli solari
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
- acquisto e posa in opera delle schermature solari
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione

Proroga detrazioni per interventi di riqualificazione energetica

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Quanto?

Tipologia di spesa	Importo detrazione
riqualificazione energetica di edifici esistenti volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria	65% fino a 100.000 euro
interventi sull'involucro degli edifici	65% fino a 60.000 euro
installazione di pannelli solari	65% fino a 60.000 euro
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale	65% fino a 30.000 euro
acquisto e posa in opera delle schermature solari	50% fino a 60.000 euro
acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50% fino a 30.000 euro
acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione	65% senza limite
acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione	65% fino a 100.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione	65% senza limite
acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione	65% senza limite

Proroga detrazioni per interventi di riqualificazione energetica L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Come?

- Raccolta documentazione tecnica attestante gli interventi (asseverazione, attestato di prestazione energetica, scheda informativa)
- Invio della documentazione all'ENEA in via telematica entro 90 gg dalla chiusura lavori
- Pagamento con bonifico bancario per soggetti Irpef
- Per i soggetti IRES vale l'ultimazione della prestazione o la consegna del bene (non il momento del pagamento)
- Detrazione da IRES o IRPEF
- Ripartita in 10 rate annuali di pari importo
- Possibilità di cessione del credito ai fornitori o terzi (no banche o intermediari finanziari)

Proroga detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Chi?

Soggetti Irpef

Proroga detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Cosa?

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- manutenzione ordinaria su parti condominiali

Deve trattarsi di interventi su edifici residenziali

Proroga detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Quanto?

Per il 2019 50% su una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare

Dal 2020 (salvo proroghe) 36% su una spesa massima di 48.000 euro

Proroga detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Come?

- Comunicazione alla ASL (se dovuta)
- Comunicazione all'ENEA in via telematica entro 90 gg dalla chiusura lavori (per gli interventi del 2018 scadenza prorogata al 1° aprile 2019)
- Pagamento con bonifico bancario
- Detrazione da IRPEF ripartita in 10 rate annuali di pari importo

Proroga bonus mobili

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Chi?

Soggetti Irpef che hanno effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio su unità immobiliari residenziali iniziati non prima del 1° gennaio 2018

Proroga bonus mobili

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Cosa?

- Acquisto di mobili
- Acquisto di grandi elettrodomestici di classe A+

Destinati ad arredare l'immobile residenziale su cui sono stati effettuati gli interventi

Proroga bonus mobili

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Quanto?

Detrazione del 50% su una spesa massima di 10.000 euro

Proroga bonus mobili

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 67

Come?

- Pagamento con sistemi tracciabili
- Conservazione della documentazione attestante il pagamento
- Detrazione IRPEF ripartita in 10 rate annuali di pari importo

Proroga bonus verde

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 68

Chi?

Soggetti Irpef

Proroga bonus verde

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 68

Cosa?

- 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

Proroga bonus verde

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 68

Quanto?

Detrazione del 36% su una spesa massima di 5.000 euro

Proroga bonus verde

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 68

Come?

- Pagamenti tracciabili
- Detrazione IRPEF ripartita in 10 quote annuali di pari importo

Estensione agevolazione IMU al coniuge del comodatario
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 1092

Chi?

- Parenti in linea retta di primo grado del proprietario dell'immobile
- Coniuge superstite del comodatario (in caso di morte di quest'ultimo) in presenza di figli minori

Estensione agevolazione IMU al coniuge del comodatario
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 1092

Cosa?

- Agevolazione IMU
- Immobili ad uso abitativo (diversi da A1, A8 e A9)
- Concessi in comodato gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado

Estensione agevolazione IMU al coniuge del comodatario
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 1092

Quanto?

Base imponibile IMU al 50%

Proroga maggiorazione TASI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 1133

Chi?

Comuni

Proroga maggiorazione TASI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 1133

Cosa?

- facoltà di confermare la maggiorazione dell'aliquota TASI
- solo se già deliberata per gli anni 2016-2017-2018

Proroga maggiorazione TASI

L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 1133

Quanto?

- maggiorazione fino allo 0,08%
- vincolo aliquota IMU+TASI max 1,14%

Attenzione dal 2019 non c'è più il blocco delle aliquote

Estromissione immobili strumentali per gli imprenditori individuali
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 66

Chi?

Imprenditori individuali:

- in attività al momento della estromissione
- che possiedono gli immobili strumentali alla data del 31/10/2018

Estromissione immobili strumentali per gli imprenditori individuali
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 66

Cosa?

Estromissione dall'impresa di:

- Immobili strumentali per natura
- Immobili strumentali per destinazione

Da effettuare tra il 1° gennaio 2019 e il 31 maggio 2019

Estromissione immobili strumentali per gli imprenditori individuali
L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 66

Quanto?

8% Imposta sostitutiva di Irpef e Irap

Sulla differenza tra il valore normale dell'immobile strumentale e il costo fiscale dello stesso

Estromissione immobili strumentali per gli imprenditori individuali L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 66

Come?

- Estromissione dal 1° gennaio al 31 maggio 2019
- Esercizio dell'opzione in dichiarazione dei redditi, vale anche il comportamento concludente (ad es. annotazione nelle scritture contabili)
- Versamento imposta sostitutiva: - 60% entro 30 novembre 2019
 - 40% entro il 16 giugno 2020

Sulla differenza tra il valore normale/valore catastale dell'immobile strumentale e il costo fiscale dello stesso



ASSOLOMBARDA

Confindustria Milano Monza e Brianza