LED Taxand - Real Estate Tax Insider n. 4/2019

4Q 2019 Italian Real Estate Tax News

Riassumiamo di seguito le principali novità in materia di fiscalità immobiliare relative alla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ("**Legge di Bilancio 2020**").

1. Rivalutazione degli immobili

L'art. 1, commi 696-704, della Legge di Bilancio 2020 ha riproposto per i soggetti OIC la rivalutazione dei beni d'impresa, tra cui gli immobili diversi dagli immobili merce, che risultano dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio relativo al 2019 per i soggetti "solari".

Il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione è soggetto ad una imposta sostitutiva pari al 12% per i beni ammortizzabili e del 10% per i beni non ammortizzabili (es. terreni). Per i soggetti "solari" tale maggior valore è riconosciuto dal 2022 ai fini fiscali e dal 2023 per il calcolo delle plusvalenze o minusvalenze in caso di cessione.

È prevista anche una ulteriore imposta sostitutiva del 10% per affrancare il saldo attivo di rivalutazione.

Inoltre, la norma consente sia ai soggetti OIC che IAS/IFRS il riallineamento dei minori valori fiscali dei beni d'impresa ai maggiori valori che risultano in bilancio. In tal caso i maggiori valori degli immobili sono riconosciuti ai fini fiscali dal 2021 per i soggetti "solari".

Le imposte sostitutive possono versate in 3 rate per importi fino a euro 3 milioni e in 6 rate per importi superiori a 3 milioni e possono anche essere oggetto di compensazione.

2. La nuova deducibilità IMU

La nuova Legge di Bilancio 2020 apporta alcune modifiche alla deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali con riferimento ai periodi di imposta 2019, 2020, 2021 e 2022 e successivi.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 4 della Legge di Bilancio 2020, l'IMU è deducibile ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura del 50%.

Diversamente, solo per i periodi d'imposta 2020 e 2021, come stabilito dall'art. 1, comma 773 della Legge di Bilancio 2020, la deduzione verrà applicata nella misura del 60%. Infine, a decorrere dal

periodo d'imposta 2022 l'IMU sarà totalmente deducibile ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni. Resta tuttavia ferma l'indeducibilità IMU ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

3. Rinegoziazione dei contratti di locazione passiva da parte della Pubblica Amministrazione

Ai sensi dell'art. 1, commi 616-619 della nuova Legge di Bilancio 2020 sono previste nuove disposizioni per la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva di immobili di proprietà privata utilizzati dalle amministrazioni dello Stato per usi istituzionali, in corso alla data di entrata in vigore della Legge. In particolare, le Amministrazioni possono proporre, entro 150 giorni dall'entrata in vigore della Legge, la rinegoziazione dei termini del contratto in corso con la proprietà attraverso la stipula di un nuovo contratto di durata novennale a fronte di un canone commisurato al valore minimo OMI, ridotto del 15 per cento. Entro 30 giorni dalla proposta di rinegoziazione, la proprietà deve comunicare l'accettazione (o meno) della stessa altrimenti il contratto vigente continua a produrre effetti fino alla naturale scadenza.

4. L'aumento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze patrimoniali realizzate dalle persone fisiche

Con l'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2020, a partire dal primo gennaio 2020, è stata modificata l'aliquota dell'imposta sostitutiva IRPEF applicabile sulle plusvalenze realizzate dalle persone fisiche a titolo oneroso di terreni non edificabili e fabbricati. In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 695 della nuova Legge di Bilancio 2020 per le cessioni poste in essere a partire dal primo gennaio 2020, l'aliquota del 20% verrà aumentata al 26%.

5. "Bonus facciate"

L'art. 1, commi 219-221, della Legge di Bilancio 2020 ha introdotto una detrazione dall'imposta lorda di ammontare pari al 90% delle spese documentate e sostenute nel 2020 relative agli interventi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici siti in specifiche zone. Detto beneficio si rivolge, però, esclusivamente gli interventi effettuati sulle strutture opache della facciata esterna, su balconi o su ornamenti e fregi riguardanti edifici ubicati in zona A o B ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Al riguardo esistono dei dubbi sulla possibilità di estendere tale agevolazione agli interventi che riguardano le facciate interne.

È, inoltre, interessante notare che, vista la formulazione generica della norma ("*detrazione dall'imposta lorda*"), sembrerebbero potersi ritenere soggetti beneficiari sia i soggetti IRPEF sia quelli IRES in relazione a qualsiasi tipologia di immobile.

Rimangono ferme le agevolazioni già esistenti relative agli interventi di recupero e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all'art. 16-*bis* del Testo Unico dell'Imposta sui Redditi ("TUIR"), art. 1, commi 344-349, della L. n. 196/2006 e art. 1 del D.L. 63/2013.

6. Proroga detrazioni fiscali

L'art. 1, comma 175, della Legge di Bilancio 2020 ha prorogato le detrazioni IRPEF fino al 31 dicembre 2020. In particolare:

- detrazione pari al 50% relativa agli interventi di efficienza energetica, ossia le spese relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 (c.d. "ecobonus");
- detrazione pari al 65% relativa agli interventi di efficienza energetica per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M del D.Lgs. n. 311/2006, per un importo

massimo della detrazione di 60.000 euro (c.d. “ecobonus”);

- detrazione pari al 65% relativa agli interventi di efficienza energetica per l’acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, per un importo massimo della detrazione di 100.000 euro (c.d. “ecobonus”);
- detrazione o sconto immediato in fattura relativamente agli interventi di riduzione di rischio sismico, effettuati su parti comuni degli edifici. La detrazione è pari al 75% se la riduzione di rischio è di una classe e all’85% se di due classi (c.d. “sismabonus”);
- detrazione pari al 50% relativa alle spese documentate (di ammontare massimo di 96.000 euro) per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 16, comma 1, D.L. 63/2013;
- ai contribuenti che fruiscono della detrazione per la ristrutturazione edilizia in relazione ad interventi iniziati a decorrere dal 01.01.2019 è altresì riconosciuta una detrazione dall’imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute nell’anno 2020 per l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l’etichetta energetica, finalizzati all’arredo dell’immobile oggetto di ristrutturazione (c.d. “bonus mobili”).

7. “Bonus sicurezza immobili”

L’art. 1, comma 118, della Legge di Bilancio 2020 ha introdotto, con la finalità di incrementare il livello di sicurezza degli immobili, 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. Anche in questo caso la detrazione dovrebbe riguardare sia i soggetti IRPEF sia quelli IRES. I criteri e le procedure per l’accesso al beneficio dovranno essere adottati entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2020.

8. “Bonus sconto in fattura”

L’art. 1, comma 70, della Legge di Bilancio 2020 ha previsto, a partire dal 01.01.2020, che:

a) in presenza di interventi di ristrutturazione importante di 1° livello di cui al D.M. 26.06.2015,
b) effettuati nelle parti comuni degli edifici condominiali,
c) di importo pari o superiore a 200.000 euro,

il contribuente beneficiario delle detrazioni ha la possibilità di optare, in luogo dell’utilizzo diretto di dette detrazioni, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato i lavori. Quest’ultimo recupera il relativo importo sotto forma di credito d’imposta, utilizzabile in compensazione in 5 quote annuali di pari importo, a prescindere dai limiti di cui all’art. 34 della L. n. 388/2000 e all’art. 1, comma 53, L. n. 244/2007.

Per maggiori informazioni si prega di rivolgersi al vostro contatto in LED Taxand, a jpbaroni@led-taxand.it oppure fcardone@led-taxand.it.

DISCLAIMER: ***Le informazioni contenute nella presente newsletter non possono essere considerate come un parere legale. LED Taxand non accetta alcuna responsabilità in relazione all’utilizzo di tale pubblicazione senza la collaborazione dei suoi professionisti.***