

Novità settore immobili, edilizia ed altre novità

Legge di Stabilità 2016

(L. 208/2015, G.U. 30.12.2015, SO n. 70)

a cura di Francesco Zuech

Ufficio Fiscale Apindustria Confimi Vicenza

Responsabile coordinamento fiscale Confimi industria

1

Sommario

Novità tributi locali: IMU e TASI

Detrazioni Irpef

Acquisto abitazioni – agevolazioni

Bonus detrazioni Irpef

Riapertura termini rivalutazione quote e terreni

Contanti/soglia antiriciclaggio

2

NOVITA' TRIBUTI LOCALI: IMU E TASI

3

Novità Legge di Stabilità 2016

IMU E TASI ABITAZIONE PRINCIPALE

1

ESENTE ANCHE DA TASI (TRANNE CASE DI LUSO)

2

ESENZIONE ANCHE PER INQUILINO SE ABITAZIONE PRINCIPALE
(MA NON PER IL LOCATORE)

3

USO GRATUITO PARENTE 1° LINEA RETTA

→ RIDUZIONE AL 50%

→ SERVE COMODATO REGISTRATO

→ AGEVOLAZIONE «EX LEGE» MA VI SONO LIMITAZIONI (NO SE
COMODANTE NON HA ALTRI IMMOBILI IN ITALIA TRanne ABITAZIONE
PROPRIA E QUELLA DATA AL PARENTE NELLO STESSO COMUNE)

4

Novità Legge di Stabilità 2016

IMU TERRENI AGRICOLI

Tasi già esenti

1

ESENZIONE PER "MONTANI": SI TORNA A → C.M. 9/1993

2

ESENZIONE PER TERRENI "ISOLE MINORI" (ALL. A L. 448/2001)

3

ESENZIONE PER TUTTI TERRENI DI C.D. E IAP (ANCHE IN PIANURA)

5

Novità Legge di Stabilità 2016

IMMOBILI IMPRESE

1

ALIQUTA TASI RIDOTTA PER IMMOBILI INVENDUTI
ALIQUTA 0,1% (MIN ZERO, MAX 0,25%)

GIÀ PRESENTE ESENZIONE IMU

2

IMBULLONATI: IMPIANTI ESCONO DA RENDITA

CO.21-231. 208/2015

Il determinazione della rendita catastale degli immobili censibili nelle categorie D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

CM 2/E/2015

REVISIONE RENDITA NELL'INTERESSE (E A CARICO) CONTRIBUENTE

DOCFA → ENTRO 15/6/2016 PER GODERE CON EFFETTO DAL 01/01/2016

6

PRIMA CASA

IMPOSTA DI REGISTRO

7

Novità legge di Stabilità 2016

AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

1

co. 55 L. 208/2015

**ESTENSIONE REQUISITO
PRIMA CASA**

NUOVO COMMA 4-BIS NOTA II-BIS T.U.R.

**AGEVOLAZIONE 2% I.R. ANCHE
PER ACQUISTARE NUOVA PRIMA
CASA**

A CONDIZIONE CHE QUELLA DEL
PRIMO ACQUISTO SIA VENDUTA
ENTRO 1 ANNO

2

co. 83 L. 208/2015

**CESSIONE NEI CONFRONTI
DI BANCHE/INTERM. PER
LEASING**

I.R. 1,5%

SE RICORRONO REQUISITI PRIMA
CASA IN CAPO ALL'UTILIZZATORE

8

ABITAZIONI

DETRAZIONE IRPEF

9

Novità Legge di stabilità 2016

1

co. 56. 208/2015

DETRAZIONE 50% IVA AI FINI IRPEF

ACQUISTO entro 31/12/2016

UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

CLASSE ENERGETICA A O B

CEDUTE DALLE IMPRESE COSTRUTTRICI DELLE STESSE

RIPARTIZIONE IN 10 ANNI

10

Novità Legge di stabilità 2016

2

co 82 L. 208/2015

LEASING DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

**PERSONE FISICHE
REDDITO FINO A 55.000 EURO
NON TITOLARI DI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA**

Detrazione irpef

CANONI -> DETRAZIONE IRPEF AL 19% X CANONI E ON. ACC.
(MAX € 8.000 PER UNDER 35; MAX 4.000 PER OVER 35)

AL RISCATTO -> DETRAZIONE IRPEF AL 19% SUL PREZZO DI
ACQUISTO FINALE (MAX € 20.000 PER UNDER 35;
MAX 10.000 PER OVER 35)

l'unità deve essere adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna

NUOVA LETTERA I-SEXIES 1 E I-SEXIES 2 ART 15 TUIR

Agevolazioni dal
01/01/2016 al 31/12/2020

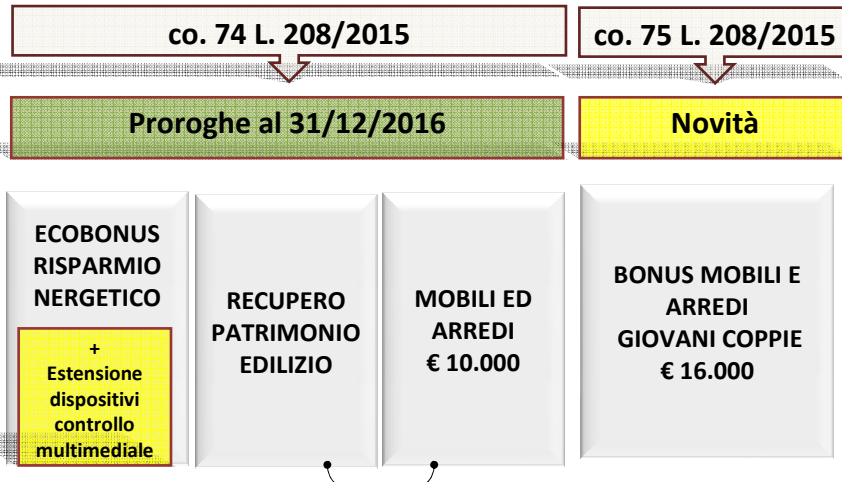
11

**BONUS DETRAZIONI IRPEF
RECUPERO PATRIMONIO/RISPARMIO ENERGETICO**

12

Novità Legge di stabilità 2016

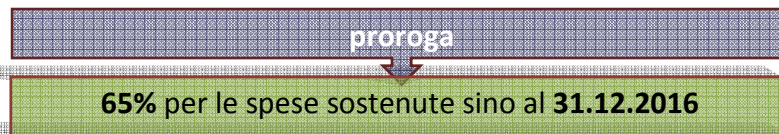
DETRAZIONI IRPEF INTERVENTI ABITAZIONE



13

Detrazioni Irpef

ECO BONUS RISPARMIO ENERGETICO (1/2)



IMMUTATO ASSETTO DETRAZIONE:

- LIMITE DI DETRAZIONE MASSIMO IMMUTATO. SUPERAMENTO LIMITE, A PRESCINDERE DAL 65%, DETRAZIONE SI ARRESTA (AD ESEMPIO, SPESA 100 MILA EURO, LIMITE PER PANNELLI SOLARI 60 MILA, DETRAZIONE TEORICA 65 MILA, DETRAZIONE EFFETTIVA 60 MILA)
- OBBLIGO BONIFICO BANCARIO/POSTALE
- NON DETRAIBILI PANNELLI FOTOVOLTAICI (FRUIBILE DETRAZIONE 50% COME RISPARMIO ENERGETICO IVI PREVISTO)
- OBBLIGO COMUNICAZIONE A ENEA ENTRO 90 GIORNI DA FINE LAVORI

14

ECO BONUS RISPARMIO ENERGETICO (2/2)

LE NOVITA'

ESTESO A: SPESE DISPOSITIVI MULTIMEDIALI PER CONTROLLO REMOTO IMP. DI RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA, CLIMATIZZAZIONE ABITATIVI

Co .88 L.208/2015

SOGGETTI NELLA NO TAX AREA - > POSSONO CEDERE LA DETRAZIONE A CHI EFFETTUA I LAVORI

Co .74 L.208/2015

Parti comuni condominiali

Per spese riqualificazione energetica 2016

Solo **pensionati e dipendenti**

(con reddito non superiori €7.500/8.000)

modalità da definire con Provv. AdE

15

Detrazioni Irpef

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

proroga

50% per le spese sostenute sino al **31.12.2016**

Limite 96000 per u.i.

IMMUTATO ASSETTO DETRAZIONE:

- BENEFICIARI PERSONE FISICHE. ANCHE FAMILIARI, SE CONVIVENTI E RELATIVAMENTE A IMMOBILI IN CUI ESPLICANO CONVIVENZA
- POSSIBILE SCEGLIERE, NEL CASO DI CESSIONE IMMOBILE, SE TRASFERIRE O MENO DETRAZIONE A ACQUIRENTE (attenzione invece eredi: detrae solo chi detiene immobile)
- LIMITE SPESA FISSO A 96 MILA EURO: RILEVA QUANTO GIÀ SPESO E DETRATTO ANNI PRECEDENTI
- DETRAZIONE RIPARTIBILE IN 10 RATE COSTANTI
- OBBLIGO BONIFICO BANCARIO/POSTALE, PRECISAZIONI RISOLUZIONE 55/2012 (SERVONO ELEMENTI PER EFFETTUARE RITENUTA DELL'8% DA BANCHE)

Salvo ulteriori proroghe dal 01.01.2017 si torna al 36% con max € 48.000 per u.i.
(art. 16-bis TUIR)

16

Detrazioni Irpef

BONUS ARREDI

proroga

50% per le spese sostenute sino al **31.12.2016**

Limite 10000

«Le spese ... sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, **indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione ...**»

IMMUTATO ASSETTO DETRAZIONE:

- LIMITE SPESA FISSO A 10 MILA EURO: AGEVOLATE ANCHE SPESE DI TRASPORTO E MONTAGGIO
- NECESSARIO SOSTENIMENTO INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO DA 26.06.2012 (LAVORI ANTECEDENTI A ACQUISTO MOBILI, ANCHE SE CON PAGAMENTI SUCCESSIVI – CIRCOLARE 29/2013)
- NO AGEVOLAZIONE SE INTERVENTI DIVERSI DA MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
- OBBLIGO BONIFICO BANCARIO/POSTALE. POSSIBILE ANCHE PAGAMENTO CON CARTE DI CREDITO E/O DI DEBITO, MA NECESSARIA FATTURA, TRANSAZIONE E ADDEBITO SU CONTO CORRENTE

ATTENZIONE: VENDITA IMMOBILE → DETRAZIONE RESTA A CONTRIBUENTE

17

Detrazioni Irpef

BONUS ARREDI GIOVANI COPPIE

NUOVA PER 2016

50% per le spese sostenute sino nel **2016**

Limite 16000

CARATTERISTICHE:

- DETRAZIONE SPETTA FINO A MASSIMO DI SPESA DI 16 MILA EURO
- RIPARTIZIONE IN 10 ANNI
- SERVE ACQUISTO IMMOBILE DESTINATO A PRIMA CASA. **PROBLEMI: ACQUISTO QUANDO? PRIMA CASA QUANDO?**
- GIOVANI COPPIE (CONIUGI O CONVIVENTI MORE UXORIO) DA ALMENO 3 ANNI
- ALMENO UNO DELLA COPPIA NON DEVE AVERE 35 ANNI. **PROBLEMI: PRIMA DELL'ACQUISTO? NELL'ANNO D'IMPOSTA?**
- NON SONO RICHIESTI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ANTECEDENTI

ATTENZIONE: non cumulabile con bonus arredi classico.
La norma non prevede obblighi documentai ma l'Agenzia potrebbe stabilire
OBBLIGO BONIFICO O PAGAMENTO CON CARTE

18

Novità Legge di stabilità 2016

CREDITO D'IMPOSTA SPESE SORVEGLIANZA

co. 982 L. 208/2015

**CREDITO D'IMPOSTA 15%
PERSONE FISICHE**

(NON IN REGIME D'IMPRESA/LAVORO AUTONOMO) PER:

SPESE SOSTENUTE PER
INSTALLAZIONE SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA DIGITALE
SPESE CONTRATTI CON ISTITUTI DI VIGILANZA

CRITERIE E PROCEDURE DA FISSARE CON DECRETO ATTUATIVO
(Stanziate 15 milioni di euro per il 2016)

19

**RIVALUTAZIONE TERRENI e QUOTE
NON IN REGIME D'IMPRESA**

20

Novità Legge di Stabilità 2016

RIVALUTAZIONI TERRENI E QUOTE

Art. 1 commi 887 e 888 Legge 208/2015

Ambito oggettivo

TERRENI:

- agricoli
- edificabili
- lottizzati

**POSSESSO AL
01/01/2016**

PARTECIPAZIONI
NON QUOTATE

Ambito soggettivo

TITOLARI DI REDDITI DIVERSI

PERSONE
FISCHE

SOCIETA'
SEMPLICI

ENTI NON
COMMERCIALI

21

Rivalutazioni terreni e quote

Perizia di stima

REDATTA E ASSEVERATA ENTRO 30 GIUGNO 2016

TERRENI: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, ecc.
PARTECIPAZIONI: dottori, ragionieri e periti commercialisti, revisori legali

COSTO

**INCREMENTA VALORE DEL
BENE** →
se perizia predisposta per conto
del contribuente e spesa
effettivamente sostenuta

DEDOTTO IN 5 ANNI →
se predisposta per conto della
società partecipata

22

Rivalutazioni terreni e quote

Imposta sostitutiva

1

PAGAMENTO ENTRO 30 GIUGNO 2016

2

INTEGRALE O PRIMA RATA (SU TRE)

3

PERFEZIONA LA RIVALUTAZIONE

4

ALIQUOTE:

~~8%~~ ~~4% (2%*2)~~ PARTECIPAZIONI NON QUALIFICATE
8% (4%*2) PARTECIPAZIONI QUALIFICATE E TERRENI

Aliquota unificata !

23

Rivalutazioni terreni e quote

RIVALUTAZIONE DI BENI GIA' RIVALUTATI

POSSIBILE SCOMPUTARE L'IMPOSTA GIA' VERSATA

In ipotesi di rivalutazione al ribasso:

- imposta duplicata → rimborso
- con pagamento delle rate in corso → sospensione

LIMITE → RISOLUZIONE 91/E/2014: il donatario che riceve una partecipazione non può scomputare l'imposta sostitutiva versata dal donante

24

Rivalutazioni terreni e quote

CESSIONE AL RIBASSO

PREZZO < VALORE DI PERIZIA

CIRCOLARE 1/E/2013

PARTECIPAZIONI → nessuna
problema poiché le
minusvalenze sono in deducibili

TERRENI → imposte d'atto
dovute sul valore periziato da
indicare nell'atto

25

PAGAMENTI IN CONTANTI

26

Novità Legge di stabilità 2016

- 1** **AUMENTO DA € 1.000 A € 3.000 (TRANNE PER MONEY TRANSFER) SOGLIA DIVIETO USO CONTANTE (NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO)**
- 2** **Abrogazione art. 12, comma 1.1., DL n. 201/2011**
(che prevedeva l'**obbligo di pagare i canoni di locazione di unità abitative** in forme e modalità **diverse dal contante** e che assicurino la relativa tracciabilità);
- 3** **Abrogazione art. 32-bis, comma 4, DL n. 133/2014**
(che prevedeva l'**obbligo** da parte dei soggetti della filiera dell'**autotrasporto di pagare il corrispettivo** delle prestazioni rese in adempimento di un contratto di trasporto di merci su strada, utilizzando **strumenti elettronici di pagamento**, ovvero **il canale bancario**, e comunque ogni altro strumento idoneo a garantire la tracciabilità delle operazioni, indipendentemente dall'ammontare dell'importo dovuto).

27

Novità Legge di stabilità 2016

4 **Estensione pagamenti elettronici**

In sede di approvazione l'obbligo di "accettare" i pagamenti tramite POS da parte dei soggetti esercenti l'attività di vendita / servizi è stato esteso alle carte di credito ed opera a prescindere dall'importo (è stato eliminato il riferimento agli importi minimi).



Il predetto obbligo può essere **disatteso** in caso di "**oggettiva impossibilità tecnica**".

Merita sottolineare che con un apposito DM saranno fissate oltre alle modalità attuative anche le **sanzioni** applicabili in caso di violazione del predetto obbligo.

Le modalità di pagamento in esame, inoltre, saranno estese dall'1.7.2016, anche al pagamento del parcheggio nelle "aree blu".

28