

*A tutti i Clienti*

*Loro sedi*

## Circolare n. 2/2019 del 5 Febbraio 2019

### LEGGE DI BILANCIO 2019

### NOVITA' IN MATERIA FISCALE

#### Indice

- 1) PROROGA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI
  - 2) ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE
  - 3) ESTENSIONE DELLA CEDOLARE SECCA ALLE LOCAZIONI COMMERCIALI
  - 4) PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF/IRES PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
  - 5) PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
  - 6) LA COMUNICAZIONE ALL'ENEA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
  - 7) PROROGA DEL C.D. BONUS VERDE
  - 8) PROROGA DEL C.D. BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI
  - 9) RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU E TASI PER GLI IMMOBILI IN COMODATO
- 
- 1) PROROGA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E PARTECIPAZIONI

Anche nel 2019 sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia rivalutare il costo o valore di acquisto delle

partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2019, al di fuori del regime d'impresa (art. 67 co. 1 lett. a) - *c-bis*) del TUIR).

Si tratta della facoltà di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, quale valore delle quote o dei terreni il valore determinato mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva sul c.d. "valore di perizia" previsto per partecipazioni non quotate o terreni (agricoli ed edificabili). A tal fine, occorrerà che entro l'1.7.2019 (il 30.6.2019 cade di domenica): un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima attestante il valore della partecipazione o del terreno; e che il contribuente interessato provveda a versare l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. L'imposta si applica sul valore di perizia del bene (quote o terreno) oggetto di rivalutazione.

### IMPOSTA SOSTITUTIVA

La proroga in argomento incrementa però l'aliquota dell'imposta sostitutiva rispetto a quella unica dell'8% che era in vigore per le rivalutazioni all'01/01/2018. In particolare, viene previsto che sul valore della perizia di stima si applica l'aliquota del:

- 11% per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni che risultano qualificate ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. c) del TUIR alla data dell'1.1.2019;
- 10%, per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni che risultano non qualificate ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. *c-bis*) del TUIR alla data dell'1.1.2019;
- 10%, per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili) ai fini delle plusvalenze disciplinate dall'art. 67 del TUIR.

## **2) ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE**

La legge di bilancio 2019 riapre la disciplina dell'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale, seguendo un'impostazione analoga a quella contenuta nell'art. 1 co. 121 della L. 208/2015.

### BENEFICIARI DELL'AGEVOLAZIONE

Possono beneficiare delle agevolazioni gli imprenditori individuali che risultano in attività:

- ✓ sia alla data del 31.10.2018, data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore;

- ✓ sia alla data dell'1.1.2019 data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione.

L'agevolazione non compete, all'imprenditore individuale che, pur rivestendo tale qualifica alla data del 31.10.2018, abbia cessato la propria attività d'impresa prima dell'1.1.2019, in quanto in quel caso il presupposto per l'attribuzione del bene alla sfera patrimoniale privata si è già verificato.

#### IMMOBILI OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

L'estromissione agevolata può indistintamente riguardare gli immobili strumentali per natura e gli immobili strumentali per destinazione. Non possono, invece, essere estromessi in modo agevolato né gli immobili "merce", né gli immobili che, pur se appartenenti all'impresa, non sono strumentali.

Anche gli immobili oggetto dell'agevolazione:

- ✓ devono essere posseduti al 31.10.2018 e a tale data presentare il requisito della strumentalità;
- ✓ devono risultare posseduti anche alla data dell'1.1.2019.

#### ADEMPIMENTI E IMPOSTA SOSTITUTIVA

Il regime agevolativo in commento prevede:

- ✓ l'assoggettamento della plusvalenza derivante dall'estromissione ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari all'8%;
- ✓ la possibilità di determinare la plusvalenza assumendo, in luogo del valore normale dell'immobile, il suo valore catastale.

Per le estromissioni perfezionate ai sensi dell'art. 1 co. 66 della legge di bilancio 2019:

- ✓ l'operazione deve avvenire tra l'1.1.2019 e il 31.5.2019, anche mediante comportamento concludente (es. annotazione nelle scritture contabili);
- ✓ gli effetti dell'estromissione decorrono dall'1.1.2019;
- ✓ l'imposta sostitutiva deve essere corrisposta per il 60% entro il 30.11.2019 e per il rimanente 40% entro il 16.6.20.

### **3) ESTENSIONE DELLA CEDOLARE SECCA ALLE LOCAZIONI COMMERCIALI**

La legge di bilancio 2019 ha esteso l'applicazione della cedolare secca alle locazioni di immobili ad uso "Commerciale".

### AMBITO SOGGETTIVO

L'applicazione della cedolare secca è possibile solo per il locatore che:

- Sia persona fisica;
- Sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile;
- Effettui la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni.

### AMBITO OGGETTIVO

La legge di bilancio 2019 ha esteso l'applicazione del regime fiscale della cedolare secca, oltre che agli immobili a destinazione abitativa, anche agli immobili ad uso commerciale purché:

- Classificati catastalmente in categoria C/1;
- Di superficie non superiore a 600 mq (senza conteggiare le pertinenze).

### IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'applicazione della cedolare secca sulle locazioni commerciali è condizionata all'esercizio dell'opzione da esprimere al momento della registrazione del contratto e consente di applicare un'imposta sostitutiva del 21% sul canone di locazione annuale pattuito.

La cedolare secca sostituisce:

- IRPEF e addizionali (regionale e comunale) dovute sul reddito fondiario derivante dalla locazione delle unità immobiliari a cui si riferisce l'opzione e relative pertinenze;
- L'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali;
- L'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione dell'immobile e delle pertinenze in relazione al quale è stata espressa l'opzione;
- L'imposta di registro e di bollo sulle proroghe e risoluzioni del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione.

## **4) PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF/IRES PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

La legge Finanziaria 2019, ha confermato la modifica dell'art. 14, DL n. 63/2013 prevedendo il "differimento" del termine di sostenimento delle spese per i lavori agevolati per la riqualificazione

energetica degli edifici (dal 31.12.2018 al 31.12.2019). Le tipologie di intervento nonché le relative percentuali di detrazione sono infatti confermate rispetto a quanto previsto per il 2018.

In particolare, si evidenzia che è prorogata al **31.12.2019**:

1. la detrazione per la “generalità” degli interventi di riqualificazione energetica nella misura del 65% tra i quali, principalmente, sono ricompresi:
  - la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, se l’efficienza risulta almeno pari alla classe A di prodotto e l’intervento prevede anche la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti di cui alle classi V, VI o VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
  - la sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro; l’acquisto e posa in opera di generatori d’aria calda a condensazione;
  - l’acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti.
2. la detrazione al 50% per le spese sostenute per gli interventi di:
  - acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
  - acquisto e posa in opera di schermature solari;
  - acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
  - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto ex Regolamento UE n. 811/2013.

**È confermato che la detrazione in esame è esclusa se l’efficienza risulta inferiore alla citata classe A di prodotto.**

La “proroga” non riguarda gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali in quanto la relativa detrazione è già riconosciuta per le spese sostenute fino al 2021.

## 5) PROROGA DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

La legge Finanziaria 2019, ha modificato dell'art. 16, comma 1, DL n. 63/2013, prorogando sino al **31.12.2019** (anziché 31.12.2018) la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR:

- nella misura del **50%** (anziché del 36%);
- su un importo massimo di **€ 96.000** (anziché € 48.000).

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis citato.

## 6) LA COMUNICAZIONE ALL'ENEA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per consentire il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico ottenuto grazie alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano il risparmio energetico e/o l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, per i quali il contribuente intende fruire della detrazione IRPEF di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR, la Finanziaria 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'ENEA le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per le detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica. **Dal 21.11.2018** ENEA ha attivato la procedura tramite la quale i soggetti interessati potranno inviare i dati relativi ai citati interventi sul sito Internet <http://ristrutturazioni2018.enea.it>. In particolare l'adempimento in esame riguarda gli interventi terminati nel 2018.

La trasmissione dei dati va effettuata entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o dal collaudo. Per gli interventi la cui data di fine lavori (come da collaudo delle opere o certificato di fine dei lavori o dichiarazione di conformità) è compresa tra l'1.1 e il 21.11.2018 (data di apertura del sito) il termine dei 90 giorni decorre dal 21.11.2018 e pertanto l'invio va effettuato entro il **19.2.2019**.

COMUNICAZIONE ALL'ENEA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	
Fino al 31.12.2017	<b>Non richiesta</b>
Dall'1.1 al 21.11.2018	<b>Entro il 19.2.2019</b>

Dal 22.11 al 31.12.2018

**90 giorni dalla fine lavori o collaudo**

## 7) PROROGA DEL C.D. BONUS VERDE

È confermata la proroga anche per il 2019 della detrazione IRPEF del 36%, su una spesa massima di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, fruibile dal proprietario / detentore dell'immobile sul quale sono effettuati interventi di:

- “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.

Si rammenta che la detrazione spetta anche per:

- gli interventi effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali, (importo massimo di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo) e
- per le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi agevolati.

La detrazione è fruibile a condizione che i pagamenti siano effettuati tramite strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni e va ripartita in 10 rate annuali di pari importo, a decorrere dall'anno di sostenimento.

## 8) PROROGA DEL C.D. BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

La legge di bilancio ha confermato la proroga fino al 31.12.2019 della detrazione IRPEF del 50% prevista a favore dei soggetti che sostengono spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, per il quale si fruisce della relativa detrazione. Per poter fruire della detrazione relativamente alle spese sostenute nel 2019 è necessario che i lavori di recupero edilizio siano iniziati a decorrere dall'1.1.2018. Come in passato la detrazione è fruibile in 10 quote annuali e l'ammontare della spesa detraibile (massimo € 10.000) è computata indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio

## 9) RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU E TASI PER GLI IMMOBILI IN COMODATO

Associati:

**Fantini Anna**  
Consulente del Lavoro  
Ragioniere Commercialista

**Silvi Giacobbe**  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

**Sassi Andrea**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Legale

**Gasparini Valeria**  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

Collaboratori:

**Fraterno Adriano**  
Dottore Commercialista

*Circolare n. 2/2019 Pagina 8 di 8*

La legge prevede la riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI per le unità immobiliari, escluse quelle di maggior pregio (A1/A8/A9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che la destinano ad abitazione principale.

Dall'1.1.2019 l'agevolazione è estesa, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Lo Studio rimane a disposizione dei clienti per ulteriori chiarimenti.

Studio F2S e Associati

*Il presente documento non costituisce parere professionale, ma ha solo scopo informativo.*