DdL Stabilità 2016 – Concluso l'esame al Senato: le novità fiscali

20 Novembre 2015
Esenzione dalle imposte di registro ed ipocatastali per gli atti di ricomposizione fondiaria ed estensione dei benefici "prima casa" in caso di riacquisto di una nuova abitazione.
Nuove agevolazioni IMU e TASI per gli alloggi destinati ad abitazione principale per determinate categorie di soggetti.
Queste alcune delle novità al DdL di Stabilità 2016, contenute nel maxi-emendamento approvato in data odierna, mediante voto di fiducia, presso l'Aula del Senato.
Il DdL di Stabilità 2016 è in attesa di essere inviato all'esame della Camera in seconda lettura.
Con riferimento al settore delle costruzioni, alcune delle novità, introdotte al Senato, sono da valutare positivamente, fermo restando che nel corso del dibattito parlamentare in seconda lettura (alla Camera), l'Ance non mancherà di sostenere ulteriori misure fiscali di politica industriale per il rilancio del mercato immobiliare.
Di seguito si illustrano le novità che intervengono sulle disposizioni già contenute nel DdL di Stabilità 2016, di interesse per il settore delle costruzioni:

- ***Esenzione dalle imposte d'atto per gli atti di ricomposizione fondiaria***

Viene prevista l'**esenzione** dalle **imposte di registro, ipocatastali e di bollo** per gli **atti e i provvedimenti** emanati in esecuzione dei **piani di ricomposizione e riordino fondiario** adottati dalle Regioni, Comuni, Province e comunità montane.
Come noto, l'atto di ricomposizione fondiaria ha lo scopo di ristabilire l'originaria "*capacità edificatoria*" dei lottizzanti, superando gli squilibri apportati dalle decisioni degli Enti locali esplicitate nelle convenzioni attuative.
A tal riguardo, si ricorda che, in base alla disciplina ad oggi in vigore, [1].
In sostanza, con la modifica approvata, tali atti potranno beneficiare di un regime fiscale ancora più vantaggioso consistente nell'esenzione generale dalle imposte d'atto (registro, ipocatastali e bollo);

- **Imprenditore individuale – *Estromissione agevolata di immobili d'impresa***

L'imprenditore individuale, entro il **31 maggio 2016**, **può optare** per **l'esclusione dei beni immobili strumentali** per natura (art. 43, co. 2, del D.P.R. 917/1986-TUIR) **dal patrimonio dell'impresa**, mediante il pagamento di **un'imposta sostitutiva** dell'IRPEF e dell'IRAP in misura pari all'**8%**, con effetto dal periodo d'imposta 2016.
L'imposta viene calcolata sulla differenza tra il valore normale degli immobili strumentali ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto.
Per gli imprenditori individuali vengono, in sostanza, introdotte disposizioni analoghe a quelle già previste nel DdL di Stabilità 2016, in tema di assegnazione agevolata di immobili d'impresa in favore delle società (Snc, Sas, Srl, Spa, Sapa), con la differenza che, per questi ultimi, deve trattarsi di beni immobili non strumentali (ossia immobili patrimonio) e di beni mobili registrati;

- **Rivalutazione beni immobili d'impresa**

Con riferimento ai soli **beni immobili d'impresa** sono stati **anticipati**, al 1° dicembre 2017, gli **effetti** della nuova **rivalutazione** prevista dal DdL di Stabilità 2016[2].
Come noto, infatti, viene prevista la riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa risultanti nel bilancio relativo all'esercizio 2014, con applicazione di un'imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e 12% per quelli non ammortizzabili, da applicare sul maggior valore

riconosciuto.
In linea generale, gli effetti della rivalutazione, effettuata relativamente all'esercizio 2015, verranno riconosciuti, in termini di maggior valore dei beni, a decorrere dal 2018 (ossia dal terzo esercizio successivo a quello in cui è effettuata la rivalutazione).
Tuttavia, con la modifica approvata in corso dell'esame parlamentare, per i soli **beni immobili d'impresa** gli **effetti della rivalutazione**, ai fini delle imposte sui redditi e IRAP, vengono **anticipati al 1° dicembre 2017**;

- **"Superammortamento" per i nuovi macchinari strumentali**

Viene previsto che le nuove disposizioni in tema di **superammortamento** per **l'acquisto di nuovi macchinari d'impresa**, già contenuto nel DdL di Stabilità 2016, **non produce effetti** ai fini dei valori utilizzati per il **calcolo** degli **Studi di Settore**.
Come noto, l'agevolazione (cd. *Macron*) riguarda gli acquisti di beni strumentali, anche in leasing, effettuati nel periodo 15 ottobre 2015 – 31 dicembre 2016, e consiste nella possibilità di ammortizzare il 40% in più del costo d'acquisto del bene.
In questo modo, l'ammortamento verrà calcolato non sul 100% del costo del bene, come avviene in base alle regole ordinarie, ma sul 140% del costo dello stesso;

- **Note di variazione IVA – *procedure concorsuali***

Viene stabilito che la modifica alla disciplina IVA delle note di variazione (art. 26 del D.P.R. 633/1972), già contenuta nel DdL di Stabilità 2016, si applica "*nei casi in cui il cessionario o committente sia assoggettato a una procedura concorsuale successivamente al 31 dicembre 2016*".
Come noto, con una modifica al citato art. 26, viene consentito al fornitore di un bene o al prestatore di un servizio, di recuperare anticipatamente l'IVA sui crediti non riscossi nel caso in cui il cessionario/committente venga sottoposto a procedure concorsuali, senza attendere la conclusione della suddetta procedura.
Tale disposizione, secondo il testo originario del DdL di Stabilità, sarebbe entrata in vigore per le **operazioni effettuate dal 1° gennaio 2017**, a prescindere dal momento in cui fosse aperta la procedura concorsuale.
Tuttavia, con l'emendamento approvato, **cambia il criterio per individuare la decorrenza degli effetti della nuova disciplina**.
In particolare, viene previsto che il **cedente che ha emesso la fattura** per operazioni non ancora pagate, **può recuperare l'IVA su tale fattura**, mediante nota di variazione, **a condizione che il cessionario/committente sia stato assoggettato ad una procedura concorsuale successivamente al 31 dicembre 2016**.
In sostanza, alla luce della citata modifica, non si deve avere più come riferimento la data di effettuazione dell'operazione da parte del cedente/prestatore, ma conta esclusivamente il momento in cui il cessionario/committente sia assoggettato alla procedura concorsuale (**dal 31 dicembre 2016**).
Pertanto, l'estensione dell'ambito applicativo di questa norma di favore per il cedente si applica anche a tutte le fatture già emesse (e non ancora riscosse) alla data del 31 dicembre 2016, anche se all'atto dell'emissione delle fatture il cessionario/committente non sia ancora stato assoggettato a procedure concorsuali;

- **Agevolazioni Registro/IVA per il riacquisto della "prima casa"**

I benefici fiscali (Registro 2%-IVA 4%), stabiliti per **l'acquisto della "prima casa**", si applicano **anche al riacquisto di una nuova abitazione**, a condizione che la "**prima casa" già posseduta** sia **venduta entro un anno dal nuovo acquisto**.
Come noto, tra le condizioni per fruire dei benefici "prima casa", il co. 1, lett. c), della nota II-*bis,* dell'art. 1, della Tariffa Parte Prima, Allegata al D.P.R. 131/86, stabilisce che tali agevolazioni sono

riconosciute se, nell'atto di acquisto dell'alloggio, l'acquirente dichiari di non essere proprietario di un'altra abitazione per cui abbia già beneficiato delle medesime agevolazioni.
Intervenendo su tale disposizione, l'emendamento approvato prevede una deroga a tale principio, stabilendo che i suddetti benefici sono nuovamente applicabili per l'acquisto di una nuova "prima casa", a condizione che l'abitazione già posseduta (il cui acquisto era stato a suo tempo agevolato) venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto.
In sostanza, viene aggiunta un'ulteriore ipotesi alla nota II-*bis,* dell'art. 1, della Tariffa Parte Prima, Allegata al D.P.R. 131/86, che contiene le condizioni di applicabilità dell'agevolazione "prima casa" ai fini dell'imposta di registro (2% -acquisto da privati).
Tale modifica, in forza del rimando normativo contenuto al n. 21, della Tabella A, Parte II allegata al D.P.R. 633/1972, produce effetti anche ai fini IVA, in caso di acquisto di una nuova abitazione dall'impresa (aliquota IVA al 4%);

- **Modifiche alla disciplina IMU**

Il maxi-emendamento, con riferimento alle misure per la casa, ha previsto nuove forme di agevolazione IMU per determinate categorie di soggetti.
In particolare, viene stabilita l'**esenzione dall'IMU** nell'ipotesi di **abitazioni** (escluse quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9) **concesse in comodato** a:
o *Parenti in linea retta entro il primo grado (padre-figlio)*
Il beneficio viene riconosciuto il presenza delle seguenti condizioni:
– **destinazione** dell'alloggio ad **abitazione principale** da parte **del comodatario** (il figlio), che non deve possedere altre abitazioni in Italia;
– **utilizzo** dello stesso **immobile** da parte del **comodante** (genitore), nel corso del 2015, **come abitazione principale**, che, allo stesso modo, non deve possedere altre abitazioni in Italia[3];
– **registrazione** del **contratto**;
In sostanza, così come formulata, la norma appare di non facile applicazione, poiché sembra rivolta unicamente alle ipotesi in cui i genitori lascino la propria (ed unica) abitazione ai figli, trovando sistemazione in un altro alloggio che non sia di proprietà (affitto o case di cura).
o *Parenti disabili*
Viene prevista l'esenzione dall'IMU in favore dei soggetti che concedono in comodato la propria abitazione ai parenti disabili entro il secondo grado (quali ad esempio: padre, figli, nonni, fratelli e suoceri).
A tal riguardo, tra le ulteriori novità approvate dal Senato, si segnalano:
o lo **sconto del 25% sull'IMU** dovuta per i **fabbricati locati** a **canone concordato**.
In particolare, viene previsto che per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998), l'IMU, determinata in base all'aliquota stabilita dal Comune, è dovuta in misura pari al 75%.
Tale misura si affianca all'applicabilità, per i medesimi alloggi locati a canone concordato, della cedolare secca, con aliquota ridotta al 10%, stabilita per il quadriennio 2014-2017.
o **l'esenzione dall'IMU** per le **unità immobiliari** appartenenti alle **cooperative edilizie**, a proprietà indivisa, **destinate a studenti universitari**, in qualità di soci assegnatari;

- **Novità in materia di TASI**

Sotto tale profilo, nel testo approvato dal Senato, vengono introdotte ulteriori agevolazioni, quali:
o l'**applicabilità** delle **definizioni** di "***terreni agricoli ed abitazione principale"***, già dettate ai fini IMU, per l'esenzione anche dalla TASI.
A tal riguardo, in base alla formulazione della nuova disposizione, le ipotesi di esenzione soggettiva previste ai fini IMU sembrerebbero applicarsi anche alla TASI.
Pertanto, l'ambito applicativo delle esenzioni del tributo sui servizi indivisibili riguarderebbe:
– gli **immobili** delle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite a "prima casa" dai soci, gli **alloggi sociali** e quelli posseduti dal **personale delle forze armate**;

– immobili adibiti ad abitazione principale in cui risiede e **dimora l'ex coniuge assegnatario** in caso di separazione, divorzio o annullamento degli effetti del matrimonio;

Inoltre, a seguito delle modifiche apportate nel corso dell'esame al Senato del DdL di Stabilità 2016, dovrebbero ritenersi esclusi dalla TASI altresì:

– le case concesse in **comodato gratuito** a **parenti** in linea retta (genitori-figli) e utilizzate come abitazione principale;

– le **unità immobiliari** appartenenti alle **cooperative edilizie**, a proprietà indivisa, **destinate a studenti universitari**, in qualità di soci assegnatari.

o lo **sconto del 25% sulla TASI** dovuta per i **fabbricati locati** a **canone concordato**.

Anche in tale ipotesi, viene previsto che per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998), la TASI, determinata in base all'aliquota stabilita dal Comune, è dovuta in misura pari al 75%;

- **Rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati**

A tal riguardo, anche alla luce delle modifiche apportate in Senato, viene confermato il raddoppio dell'imposta sostitutiva (pari all'8%) per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole possedute da privati.

Come noto, il DdL di Stabilità 2016 dispone una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, possedute da privati non esercenti attività commerciale, introdotta dall'art.7 della legge 448/2001, ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini[4].

Per completezza, si ricorda che la maggiorazione dell'aliquota dell'8% si applica anche alle ipotesi di rivalutazione delle partecipazioni qualificate e non[5];

- **Bonus mobili per giovani coppie**

dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016**,** mobili destinati all'arredo della nuova abitazione "prima casa".

Come noto, in favore delle suddette giovani coppie che acquistano un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, viene riconosciuta una **detrazione IRPEF del 50%**, nel limite massimo di **16.000 euro**, per le **spese** sostenute dal **1° gennaio 2016** al **31 dicembre 2016** e relative all'**acquisto** di **mobili** destinati all'**arredo** della medesima abitazione.

Si ricorda che deve trattarsi di **giovani coppie**, coniugi o conviventi da almeno 3 anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni d'età.

---

[1] *Cfr.* ANCE "*Scambio di aree tra lottizzanti – L'orientamento ANCE recepito nella R.M.56/E/2015***"** – ID N. 20754 del 3 giugno 2015 e "*Scambio di aree tra lottizzanti – AdE risponde all'ANCE*" – ID N. 20631 del 22 maggio 2015.

[2] Si ricorda che sono espressamente esclusi dalla suddetta rivalutazione gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia gli "*immobili merce*" delle imprese di costruzione.

[3] Sul punto, si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il comodante deve presentare il modello di dichiarazione IMU.

[4] In sostanza, viene nuovamente ammessa la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli posseduti da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2016, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 8% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2016, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il

30 giugno di ciascuna delle annualità 2016, 2017 e 2018.
[5]Si ricorda che ai sensi dell'art. 5, co. 2, della legge 448/2001 l'imposta sostitutiva era stata stabilita in origine, in misura pari al 4% per partecipazioni qualificate, e al 2% per quelle non qualificate (ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettere *c*) e *c-bis*), del D.P.R. 917/1986 – TUIR).