

DdL Stabilità 2016 - Il punto sugli emendamenti fiscali di interesse per il settore

18 Dicembre 2015

Dalla detrazione IRPEF commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto, effettuato nel 2016, di abitazioni nuove in classe energetica A e B, alle detrazioni IRPEF fino al 2020 per l'acquisto di abitazioni mediante contratti di *leasing* da parte dei giovani.

Questo il contenuto dei **principali emendamenti d'interesse** per il **settore delle costruzioni approvati** nel corso dell'esame parlamentare del DdL di Stabilità 2016 (al Senato, in prima lettura, ed alla Camera, in seconda lettura), che si aggiungono alle disposizioni già contenute nel Provvedimento^[1].

In particolare, si tratta delle seguenti misure:

Detassazione per l'acquisto di abitazioni in classe A o B (art.1, co.30-bis)

Accogliendo le istanze dell'ANCE, viene prevista una **detrazione IRPEF** commisurata al **50% dell'IVA** dovuta sull'**acquisto di abitazioni nuove** in classe energetica elevata (**classe A e B**), **cedute** dalle **imprese costruttrici** delle stesse, effettuato **entro il 31 dicembre 2016**.

Il beneficio, quindi, spetterà alle persone fisiche che nel 2016 acquisteranno dalle imprese costruttrici abitazioni in classe A o B, di nuova costruzione od incisivamente ristrutturata, a prescindere dall'uso che ne faranno (come "prima casa", abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione) ed a prescindere dall'accatastamento (potendo questa essere anche qualificata come "casa di lusso", classificata in una delle categorie catastali A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

La detrazione verrà ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei nove successivi.

Sono state, quindi, accolte le istanze dell'ANCE, che da tempo si era fatta promotrice della misura presso le competenti Sedi parlamentari e governative.

La misura, applicandosi solo per il 2016, dovrebbe produrre un effetto anticongiunturale, considerato che per fruire dei benefici l'acquisto deve essere effettuato a breve e, quindi, relativamente a fabbricati invenduti o in corso di costruzione.

Agevolazioni fiscali per il *leasing* abitativo (art.1, co-42-bis e segg.)

Viene prevista una **disciplina IRPEF agevolata** in favore di **giovani di età inferiore a 35 anni che acquisiscono** da soggetti finanziari a ciò autorizzati,

mediante contratti di leasing, alloggi da adibire ad **abitazioni principale**. In particolare, per tali soggetti, titolari di redditi non superiori a 55.000 euro, viene riconosciuta una **detrazione IRPEF del 19% sia sui canoni di leasing**, nel **limite** massimo di **8.000 euro**, sia sul **prezzo di riscatto dell'immobile**, fino ad un massimo di **20.000 euro**.

La medesima detrazione, seppur con limiti massimi dimezzati (4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il prezzo di riscatto), viene riconosciuta anche ai soggetti **di età pari o superiore a 35 anni, sempre con reddito complessivo massimo di 55.000 euro**^[2].

Vengono, inoltre, previste agevolazioni in tema di:

o imposta di registro pari all'1,5% (anziché 9%) a favore delle società di *leasing*^[3] che acquistano abitazioni "non di lusso"^[4], per poi concederle in *leasing* ad utilizzatori in possesso dei requisiti "*prima casa*"^[5];

o imposta di registro in misura proporzionale per le cessioni, da parte degli utilizzatori, dei contratti di *leasing* aventi ad oggetto abitazioni, anche in caso di applicazione dell'IVA^[6]. L'aliquota sarà pari all'1,5% (per la cessione del contratto a favore di soggetti con i requisiti "*prima casa*") e al 9% (per la cessione del contratto a soggetti senza i citati requisiti).

Tutti i **benefici** fin qui descritti verranno **riconosciuti dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.

Sotto il profilo generale, si osserva che la norma dovrebbe avere un impatto positivo sul settore, sia con riferimento al trasferimento alle società di leasing di abitazioni invendute, sia di fabbricati in corso di costruzione, o addirittura commissionati direttamente dalle società di leasing.

Tra l'altro, non è richiesto che le abitazioni oggetto del contratto siano in classe energetica A o B.

"Split payment" e "reverse charge" per i consorzi (art.1, co.67-bis)

Il DdL di Stabilità 2016 introduce, altresì, il meccanismo del "**reverse charge**" nella **fatturazione** eseguita **dai consorziati nei confronti del consorzio aggiudicatario di appalti pubblici, il quale, a sua volta**, fattura verso la **Stazione appaltante con** il sistema dello "**split payment**".

La **disposizione**, tuttavia, **sarà efficace** solo **dopo** l'**autorizzazione** di deroga da parte **dell'UE** all'art.395 della Direttiva 2006/112/UE in materia di IVA.

Accogliendo le istanze dell'ANCE, l'emendamento risolve il problema della posizione di credito IVA in cui si viene a trovare il consorzio a seguito dell'entrata in vigore, dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017, del meccanismo della scissione dei pagamenti ("split payment" - art.17-ter, D.P.R. 633/1972). Diversamente, il credito IVA emergerà in capo alle singole imprese consorziate.

Beneficio alternativo al “65%” per le “fasce deboli” (art.1, co.41, lett.a)

Per il 2016, **verrà introdotto un regime opzionale di applicabilità della detrazione del 65%** (riqualificazione energetica), per le **persone fisiche** appartenenti alle cd. **“fasce deboli”** (ad esempio, pensionati o lavoratori dipendenti a basso reddito), che sostengono, nel corso del 2016, interventi **“energetici” sulle parti comuni degli edifici condominiali**.

In particolare, tali soggetti possono **optare**, in luogo della detrazione spettante, per la **cessione** del corrispondente **credito fiscale ai fornitori che hanno eseguito i lavori**, con modalità che verranno definite in un Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate (da emanare entro 60 giorni dall’entrata in vigore della legge di Stabilità 2016).

In sostanza, con tale disposizione viene riconosciuta la possibilità di godere dell’agevolazione anche ai cd. “soggetti incapienti”.

Riduzione IMU in caso di comodato (art.1, co.8, lett.a-bis)

Viene prevista la **riduzione in misura** pari al **50%** della **base imponibile IMU** per le abitazioni non di lusso (classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 ed A/9) concesse in **comodato** ai parenti in linea retta che le utilizzano come abitazione principale.

Compensazione di cartelle esattoriali con crediti verso la P.A. (art.1, co.67-ter)

Anche, per il 2016, viene riconosciuta la **possibilità di compensare le somme iscritte a ruolo** con i **crediti commerciali vantati nei confronti della P.A.**^[7], non prescritti, certi, liquidi ed esigibili, relativi a somministrazioni, forniture ed appalti, previa acquisizione, da parte del creditore, della certificazione relativa all’esigibilità del credito, rilasciata dalla medesima P.A.. Le modalità attuative di tale misura verranno definite con un Decreto del MEF di concerto con il MISE^[8].

Nuovi termini per gli accertamenti (art.1, co.67-quater - 67-sexies)

Il DdL di Stabilità 2016 allunga i termini di accertamento ai fini IVA (art.57, D.P.R. 633/1972) e delle imposte sui redditi (art.43, D.P.R. 600/1973), a decorrere dagli avvisi relativi al periodo d’imposta in corso alla data del 31 dicembre 2016 ed ai periodi d’imposta successivi.

In sostanza, i tempi di accertamento si allungano di un anno e potranno essere effettuati fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (ad oggi il termine è fissato al 31 dicembre del quarto anno successivo).

Allo stesso modo, nell’ipotesi di dichiarazioni nulle, ovvero di mancate dichiarazioni ai fini delle predette imposte, le verifiche potranno essere eseguite entro il 31

dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata (ad oggi il termine è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo).

Definizione degli accertamenti - Rateazione (art.1, co.68-bis - 68-sexies)

Vengono, altresì, disposte misure di favore per i soggetti che siano decaduti dalla rateazione relativa al versamento delle imposte sui redditi, in conseguenza della definizione[9] degli accertamenti mediante adesione del contribuente o conciliazione giudiziale (ai sensi del D.Lgs. 218/1997).

In particolare, i contribuenti vengono riammessi ad una nuova rateazione, con regole stabilite nello stesso DdL di Stabilità 2016[10].

“Bonus ristrutturazione alberghi” - Novità (art.1, co.173-bis)

Il **credito d'imposta** (pari al **30%** delle **spese sostenute**, fino ad un massimo di **200.000 euro**)[11], operante fino al 2016 per il **recupero delle strutture alberghiere** viene **riconosciuto** anche nell'ipotesi in cui la **ristrutturazione edilizia comporti un aumento della cubatura complessiva** dell'edificio[12]. Le modalità attuative della misura saranno definite mediante apposito Decreto ministeriale.

Esenzione da imposte d'atto per gli atti di ricomposizione fondiaria (art.1, co.31)

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.

Agevolazioni Registro/IVA per il riacquisto della “prima casa” (art.1, co.30)

Viene previsto che 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**.

Agevolazioni IMU/TASI per fabbricati locati a canone concordato (art.1, co.28-29)

Viene previsto uno sconto del 25% sia per l'IMU che per la TASI dovute per i fabbricati locati a canone concordato di cui alla legge 431/1998 (riduzione delle aliquote al 75%).

Bonus mobili per giovani coppie (art.1, co.42)

Viene riconosciuta una detrazione IRPEF pari al 50% di 16.000 euro, da ripartire in 10 anni, a favore delle giovani coppie (coniugi o conviventi da almeno 3 anni, con almeno uno dei componenti di età non superiore ai 35 anni) che sostengo, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, spese per l'arredo dell'abitazione acquistata come "prima casa".

Le **misure** fin qui esposte **si aggiungono** a quelle già contenute nel **testo originario del Disegno di Legge di Stabilità 2016**, tra le quali si ricordano:

- **proroga, per tutto il 2016, delle detrazioni fiscali per il recupero degli edifici residenziali, la riqualificazione energetica ed antisismica ed il bonus mobili (art.1, co.41)**

Si tratta della detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie, della detrazione IRPEF/IRES del 65% per la riqualificazione energetica e di quella per gli interventi antisismici (65% ai fini IRPEF/IRES), nonché del bonus mobili, agevolato ai fini IRPEF con una detrazione pari al 50% delle spese sostenute;

- **riduzione della TASI sull'inventario delle imprese edili (art.1, co.12, lett.c)**

A tal riguardo, il DdL prevede che, dal 2016, l'aliquota base della TASI, applicata ai cd. "beni merce" delle imprese edili ("fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati") sia **fissata all'1 per mille**, con facoltà dei Comuni di **aumentarla al massimo al 2,5 per mille** o di **ridurla fino ad azzerarla**.

Questa modifica fissa per tali immobili un tetto massimo all'aliquota TASI che, altrimenti, dal 2016 sarebbe potuta arrivare all'aliquota massima del 10,6 per mille (più lo 0,8 per mille, che il Comune può applicare, anche nel 2016, sugli immobili diversi dall'"abitazione principale non di lusso");

- **eliminazione dalla TASI per l'abitazione principale (art.1, co.12, lett.a)**

Sempre in materia di TASI, è stata prevista l'**eliminazione dell'imposta per l'abitazione principale non di lusso** che, pertanto, dal 1° gennaio 2016, non sosterà più alcun prelievo locale di carattere patrimoniale (né IMU né TASI);

- **esclusione dell'IMU per i cd. "macchinari imbullonati" (art.1, co.18 e segg.)**

Al fine di alleviare il carico impositivo per le imprese, è prevista l'**eliminazione dei macchinari e degli impianti utilizzati nel processo produttivo** (cd. "macchinari imbullonati") **dal valore catastale dei fabbricati industriali, assoggettato ad IMU;**

- **riduzione dell'IRES (art.1, co.33)**

Viene prevista la riduzione dell'aliquota IRES (imposta sul reddito sulle società), dall'attuale 27,5% al **24% a decorrere dal 2017;**

- **estromissione agevolata di immobili d'impresa (art.1, co.56-62)**

Viene introdotto un **regime agevolato** per operazioni di **assegnazione o**

cessione agevolata degli immobili d'impresa ai soci (estromissione), e di trasformazione delle società di persone o di capitali in società semplici.

In particolare, l'estromissione riguarda tutti i **beni immobili non utilizzati direttamente nell'attività produttiva** (non strumentali per destinazione), ossia gli immobili patrimonio e strumentali per natura, gli immobili cd. "merce", nonché i **beni mobili iscritti in pubblici registri**, che possono essere **assegnati o ceduti ai soci in forma agevolata entro il 30 settembre 2016**.

Per tali operazioni si applicherà un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'IRAP, con aliquota pari all'**8%**;

- **rivalutazione beni immobili d'impresa (art.1, co.502-509)**

Sono riaperti i 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.

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;

- **"superammortamento" per nuovi macchinari strumentali (art.1, co.46-49 e 52)**

Viene introdotto un incentivo per l'**acquisto** 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 (il 140% invece del 100%).

Il beneficio non si applica per i fabbricati strumentali (es. capannoni). Tuttavia, anche le imprese edili possono fruire del maggior ammortamento in caso di acquisto di macchinari utilizzati nei cantieri.

Sempre in tal ambito, viene, altresì, incentivato, mediante l'attribuzione di un credito d'imposta (modulato a seconda delle dimensioni dell'impresa), l'acquisto di macchinari (ad esclusione degli immobili) in favore delle imprese localizzate nelle regioni del Sud Italia (Campania, Puglia, Basilicata, Calabria e Sicilia);

- **rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati (art.1, co.500-501)**

Viene stabilita la 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.

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.

A seguito dell'esame in Commissione Bilancio, il Disegno di Legge di Stabilità 2016, è ora all'esame dell'aula della Camera, al termine del quale seguirà un ulteriore passaggio al Senato prima dell'approvazione definitiva e la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

[1] Cfr. ANCE *"DdL Stabilità 2016 - Inizio esame alla Camera"* - [ID n.22844 del 26 novembre 2015](#), *"DdL Stabilità 2016 - Parere positivo Commissione Finanze"* - [ID n.22860 del 27 novembre 2015](#), *"DdL di Stabilità 2016 - Detrazione del 65% per le fasce deboli"* - [ID n.23008 dell'11 dicembre 2015](#) - *"DdL di Stabilità 2016 - Split payment e reverse charge per i consorzi"* - [ID n.23037 del 14 dicembre 2015](#), *"DdL di Stabilità 2016 - Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B"* - [ID n.23054 del 15 dicembre 2015](#) e *"DdL di Stabilità 2016 - Agevolazioni fiscali per il leasing abitativo"* - [ID n. 23066 del 16 dicembre 2015](#).

[2] Così come la detrazione IRPEF per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari, anche quella relativa ai canoni di leasing ed al prezzo di riscatto è riconosciuta per l'acquisto dell'abitazione principale, a prescindere se questa sia o meno considerata di lusso (ossia indipendentemente dall'accatastamento nelle categorie *"di lusso"* A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

^[3] Ovvero delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all'attività di leasing finanziario.

^[4] Ossia non accatastate nelle categorie A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico.

^[5] Non vengono, invece, previste agevolazioni ai fini IVA (essendo questa un'imposta di matrice comunitaria e, quindi, derogabile solo previa autorizzazione dell'UE), per cui l'acquisto da parte delle società di leasing di abitazioni non di lusso cedute dalle imprese costruttrici, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, dovrebbe scontare comunque l'applicazione dell'IVA con aliquota del 10% (la norma, da approfondire, sembrerebbe però consentire addirittura l'aliquota del 4%, in presenza di utilizzatori con requisiti *"prima casa"*).

^[6] In pratica, si supera il principio di alternatività IVA/registro, stabilito dall'art.40 del DPR 131/1986, che, al fine di evitare la doppia tassazione proporzionale, prevede l'applicazione del registro in misura fissa in presenza di operazioni già assoggettate ad IVA.

^[7] Si tratta delle P.A. di cui all'art.1, co.2, del D.Lgs.165/2001, ossia della quasi totalità delle P.A..

[8] Cfr. ANCE *"Compensazione crediti P.A. e cartelle di pagamento - D.M. 13 luglio 2015"* - [ID n. 21608 del 3 agosto 2015](#).

^[9] Ovvero dell'omessa impugnazione.

^[10] _ Cfr. ANCE “D.L. 192/2014 “Milleproroghe 2015 - In G.U. la legge di conversione 11/2015” - [ID n. 19539 del 2 marzo 2015](#) e “Delega fiscale - Pubblicazione in Gazzetta dei 5 Decreti Legislativi attuativi” - [ID n.22266 dell'8 ottobre 2015](#).

^[11] _ In pratica, l'importo totale delle spese agevolabili è pari a 666.667 euro per ciascuna impresa alberghiera, la quale potrà beneficiare di un credito d'imposta complessivo pari a 200.000 euro (30% di 666.667 euro - art.10, D.L. 83/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 106/2014).

^[12] _ Secondo le modalità di cui all'art.11 del D.L. 112/2008, convertito, con modificazioni, nella legge 133/2008 (cd. “piano casa”).