

In Gazzetta Ufficiale il “DL Crescita” – Accolte le proposte dell’ANCE per la rigenerazione urbana

2 Maggio 2019

Estensione anche alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione **riconosciuta** per **l’acquisto di immobili antisismici (cd. Sismabonus acquisti)**, e applicazione delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** per i **trasferimenti di interi fabbricati a favore delle imprese di costruzione** che, entro i successivi 10 anni, provvedano a demolirli e ricostruirli in chiave antisismica ed energetica (anche con variazione volumetrica) ed a rivenderli.

Queste le principali disposizioni fiscali contenute nel “DL crescita” - **DL 30 aprile 2019, n.34** (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 100 del 30 aprile scorso ed in vigore dal 1° maggio 2019), che accoglie, così, alcune delle misure auspiccate da tempo dall’ANCE per incentivare processi complessi di rigenerazione urbana, basati su interventi di vera e propria sostituzione edilizia.

Il provvedimento deve ora iniziare l’iter parlamentare per la sua conversione in legge.

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (ART.7)

Con questa norma viene **recepita la proposta dell’ANCE** in merito all’applicazione, **sino al 31 dicembre 2021**, dell’imposta di **registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa** di 200 euro ciascuna (in luogo dell’ordinaria aliquota del 9% del valore dichiarato in atto), per i **trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione e di ristrutturazione immobiliare che**, entro i **successivi 10 anni**, **provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi in chiave antisismica ed in classe energetica A o B, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, nonché alla loro alienazione.**

La misura recepisce pienamente la proposta ANCE volta a favorire interventi complessi di rigenerazione urbana, attraverso incentivi alla sostituzione edilizia, abbattendo al massimo l’incidenza della variabile fiscale sull’acquisto dei fabbricati da demolire e ricostruire.

SISMABONUS (ART.8)

Il provvedimento recepisce anche la proposta dell'ANCE in merito all'estensione, anche alle zone di rischio sismico 2 e 3, del bonus previsto per l'acquisto di immobili antisismici (cd. Sismabonus acquisti), sinora applicabile solo per le zone 1.

Si tratta, in particolare, della detrazione riconosciuta per gli acquisti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica e con miglioramento di 1 o 2 classi sismiche, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno eseguito l'intervento.

La detrazione è riconosciuta all'acquirente nella misura pari al 75%, o all'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico rispettivamente pari a 1 o 2 classi), del prezzo d'acquisto sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, e va ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

L'agevolazione è concessa sino al 31 dicembre 2021 ed è possibile, per l'acquirente, cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta.

L'estensione dell'agevolazione in commento anche alle zone con pericolosità sismica 2 e 3 recepisce pienamente la proposta ANCE, volta a favorire interventi di rigenerazione urbana, attraverso incentivi all'acquisto di unità immobiliari antisismiche, facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica rispetto al preesistente.

Tuttavia, l'attuale termine del 31 dicembre 2021 rischia di compromettere l'efficacia dell'incentivo, tenuto conto che la complessità degli interventi di rigenerazione urbana (acquisto del vecchio, progettazione, richiesta e rilascio del titolo edilizio abilitativo, realizzazione dell'intervento e successiva vendita del fabbricato ricostruito), richiedono tempi ben più dilatati.

Pertanto, occorre intervenire per estendere il termine di vigenza dell'agevolazione.

SUPERAMMORTAMENTO (ART.1)

Viene ripristinato, dal 1° aprile 2019 al 31 dicembre 2019, il cd. superammortamento al 130%, ovvero l'incentivo che consente di ammortizzare il **30% in più del costo d'acquisto dei beni strumentali nuovi**. Viene introdotto, tuttavia, un limite quantitativo legato all'ammontare degli investimenti, visto che l'ammortamento maggiorato al 130% si **applica solo per la quota di**

investimenti di importo non superiore a 2,5 milioni di euro.

L'agevolazione si applica per i **beni strumentali nuovi** (esclusi i veicoli e i beni immobili) **acquistati dal 1° aprile al 31 dicembre 2019**, oppure entro il 30 giugno 2020 ma solo a condizione che entro dicembre 2019 sia stato effettuato l'ordine e pagato un acconto pari almeno al 20% del costo d'acquisizione.

REVISIONE DELLA MINI IRES (ART.2)

Viene introdotta un'agevolazione diretta ad agevolare gli utili reinvestiti in azienda, in sostituzione della cd. "Mini Ires", introdotta dalla legge di Bilancio 2019, che è risultata di scarsissimo interesse soprattutto per la complessità di calcolo e di applicazione.

In particolare, viene stabilito che l'**IRES** può essere applicata sul reddito d'impresa fino a concorrenza dell'importo corrispondente agli **utili di esercizio accantonati a riserve nei limiti dell'incremento di patrimonio netto** (pari alla differenza tra il patrimonio netto del periodo di riferimento e quello risultante nel bilancio relativo al periodo d'imposta 2018), nella misura ridotta del:

- **22,5%** per il periodo di imposta **2019**
- **21,5%** per il periodo di imposta **2020**
- **21%** per il periodo di imposta **2021**
- **20,5%** dal periodo d'imposta **2022**.

Quindi, dal 2022 l'aliquota IRES ridotta al 20,5% (anziché quella ordinaria del 24%) opererà a regime, sempre limitatamente agli utili accantonati a riserve e nei limiti dell'incremento di patrimonio netto.

Questa agevolazione viene **riconosciuta anche ai fini IRPEF** relativamente al reddito d'impresa degli imprenditori individuali e delle società in nome collettivo e in accomandita semplice in regime di contabilità ordinaria.

Le **modalità operative** saranno definite da un **apposito decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze**.

La norma abroga le disposizioni (commi 28-34, art. 1, legge 145/2018 legge di Bilancio 2019) che prevedevano l'applicazione dell'aliquota del 15% sugli utili reinvestiti nell'acquisto di beni strumentali e in nuove assunzioni, incrementalmente rispetto al 2018 (cd. "Mini-Ires").

DEDUCIBILITÀ IMU SUGLI IMMOBILI STRUMENTALI (ART.3)

Viene previsto **un incremento della quota di IMU pagata sugli immobili strumentali deducibile** dal reddito di impresa imponibile (IRPEF/IRES) ad oggi pari al 40%, nella misura del:

- **50%** per il periodo di imposta **2019**
- **60%** per i periodi di imposta **2020 e 2021**
- **70%** dal periodo d'imposta **2022**.

MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEGLI INCENTIVI PER GLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO (ART. 10)

Viene inserita la possibilità, sia per i lavori di risparmio energetico che per quelli di messa in sicurezza sismica che danno diritto rispettivamente all'Ecobonus e al Sismabonus^[1], di **fruire, in alternativa alla detrazione e alla cessione del credito, di uno sconto corrispondente all'importo detraibile anticipato dall'impresa esecutrice dei lavori**. Lo sconto viene rimborsato all'impresa sotto forma di credito di imposta e recuperato mediante compensazione (tramite F24) in 5 quote annuali di pari importo.

Le **modalità applicative** della misura saranno **definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate** da adottare entro 30 giorni dalla conversione in legge del DL 34/2019.

INCENTIVI FISCALI ALLE AGGREGAZIONI TRA IMPRESE (ART.11)

Nell'ottica di **favorire l'aggregazione tra imprese** viene riproposto a determinate condizioni, per le operazioni di fusione, scissione o conferimenti di azienda, sino 31 dicembre 2022, il cd. **"bonus aggregazione" consistente nella detassazione delle plusvalenze derivanti da tali operazioni**.

Ciò comporta la possibilità di dedurre fiscalmente ammortamenti calcolati sui maggior valori iscritti in bilancio per effetto di tali operazioni straordinarie, a decorrere dall'esercizio successivo a quello in cui ha avuto luogo l'operazione di aggregazione aziendale.

Questa disposizione riproduce l'analogo beneficio, per le operazioni concluse nel 2009, previsto dall'art.4 del DL. 5/2009 (convertito nella legge 33/2009) e all'epoca vigente.

ESTENSIONE DELLA DEFINIZIONE AGEVOLATA DELLE ENTRATE REGIONALI E DEGLI ENTI

LOCALI (ART.15)

Viene introdotta la possibilità, per gli enti territoriali, di disporre la definizione agevolata delle proprie entrate, anche tributarie, che sono state oggetto di ingiunzioni di pagamento notificate dal 2000 al 2017 e non ancora riscosse.

In particolare, le Regioni, le Provincie, le Città Metropolitane ed i Comuni hanno la facoltà di prevedere, con propri atti (nelle forme previste dalla legislazione vigente) la “rottamazione” delle suddette ingiunzioni di pagamento, concedendo ai contribuenti morosi la possibilità di saldare il debito tributario, pagamento solo i tributi accertati e gli interessi, e non anche le sanzioni.

In particolare, gli enti territoriali, entro 60 giorni dall’entrata in vigore del DL 34/2019 (ossia dal 1° maggio 2019), possono stabilire:

- il numero di rate e la relativa scadenza, che non può superare il 30 settembre 2021;
- le modalità con cui il debitore manifesta la sua volontà di avvalersi della definizione agevolata;
- i termini per la presentazione dell’istanza;
- il termine entro il quale l’ente territoriale o il concessionario della riscossione trasmette ai debitori la comunicazione nella quale sono indicati l’ammontare complessivo delle somme dovute per la definizione agevolata, quello delle singole rate e la scadenza delle stesse.

[1] Compresi gli interventi di prevenzione sismica eseguiti anche su singoli immobili ,che danno diritto alla detrazione nella misura “base” non cedibile sotto forma di credito d’imposta (50% in caso di interventi che non comportino miglioramento delle classi sismiche; 70% in caso di miglioramento di 1 classe di rischio e 80% nell’ipotesi di miglioramento di 2 classi di rischio - art.16, co. 1bis-1quater, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013).