
Legge di Stabilità 2016

(Legge 208/2015)

«pillole fiscali»

A cura di ANCE-Fiscalità Edilizia

20 gennaio 2016



PACCHETTO CASA

IL FISCO SULLA CASA



- **Fino al 2015**

- TASI sull'abitazione principale
- IMU+TASI sulla seconda casa

- **Dal 2016**

- Detassazione totale dell'abitazione principale
- Incentivi all'acquisto della casa anche da investimento

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, legge 208/2015)



✓ **Detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse, effettuato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**



- ✓ Classe A o B
- ✓ Qualsiasi categoria catastale abitativa
- ✓ Qualsiasi destinazione (prima casa, casa da affittare, casa a disposizione)

PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE TOTALE	DETRAZIONE ANNUA
€ 250.000	<i>Prima casa</i>	€ 10.000 (4% di 250.000)	€ 5.000 (50% IVA pagata)	€ 500 (1/10 detrazione totale)
	<i>Seconda casa</i>	€ 25.000 (10% di 250.000)	€ 12.500 (50% IVA pagata)	€ 1.250 (1/10 detrazione totale)

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

- ✓ **Disciplina *ad hoc* del «leasing abitativo» e detrazioni, sino al 2020, per i giovani che lo utilizzano per l'acquisto dell'abitazione principale**

**Età <35 e
Reddito ≤
€ 55.000**

Detrazione IRPEF = 19% dei canoni annui, per un massimo di 8.000 euro

Detrazione IRPEF = 19% del prezzo di riscatto, per un massimo di 20.000 euro

**Età ≥35 e
Reddito ≤
€ 55.000**

Detrazione IRPEF = 19% dei canoni annui, per un massimo di 4.000 euro

Detrazione IRPEF = 19% del prezzo di riscatto, per un massimo di 10.000 euro

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.74-75 e 87-88, legge 208/2015)

- ✓ Proroga dei bonus «potenziati» per riqualificazione energetica, antisismica, ristrutturazione e acquisto mobili

Eco-Bonus

- ❑ dal 06.06.2013 al 31.12.2016 = detrazione 65%
- ❑ Per il 2016 = possibilità per soggetti «*incapienti*» e per lavori condominiali di cedere il bonus all'impresa con modalità da definire

Bonus-antisismica

- ❑ dal 04.08.2013 al 31.12.2016 = detrazione 65% per abitazioni principali e immobili produttivi in zone sismiche 1 e 2

Bonus edilizia

- ❑ dal 26.06.2012 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 96.000 euro

Bonus mobili

- ❑ dal 06.06.2013 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 10.000 euro



Bonus mobili per le giovani coppie

Per il 2016 = detrazione 50% sino a 16.000 euro per l'acquisto di mobili da parte di giovani coppie (di cui almeno uno di età ≤ 35) che comprano la «prima casa»

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co. 14, 53, 54, 55 , legge 208/2015)

✓ **Possibilità di fruire dei benefici «prima casa» anche per il riacquisto di un'abitazione, a condizione che entro 1 anno sia venduta la «prima casa» già posseduta - art.1, co.55**

✓ **Riduzione del prelievo patrimoniale sulla casa**

- ***L'eliminazione della TASI per le «abitazioni principali» non di lusso (NON accatastate in A/1, A/8 e A/9) – art.1, co.14***

- ***La riduzione del 25% del prelievo IMU e TASI per le abitazioni locate a canone concordato – art.1, co.53-54***

Incentivi all'acquisto di case «energetiche» da locare a canoni ridotti

- **Deduzione** dal reddito imponibile **IRPEF** di un importo pari al **20% del prezzo** d'acquisto (fino ad un **massimo di € 300.000**) di **abitazioni nuove invendute al 12 novembre 2014**, o derivanti da interventi di **ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo**, in **classe energetica A o B**, acquistate nel **periodo 2014-2017**, da destinare (entro i **6 mesi successivi**) alla **locazione a canoni ridotti**
- **Deduzione** dal reddito imponibile **IRPEF** degli **interessi passivi** relativi a mutui contratti per l'acquisto delle unità abitative da locare
- Deduzione **ripartita in 8 anni**, utilizzabile dal periodo d'imposta in cui è stipulato il contratto di locazione
- **Modalità operative da definire con DM del MIT+MEF**



DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)

DEFINIZIONE DI «ABITAZIONI INVENDUTE»

L'«abitazione invenduta» al 12/11/2014 è quella che, a tale data, è ultimata, o in costruzione, o per la quale è già rilasciato titolo abilitativo (comunque denominato) o sottoscritta la convenzione con il Comune



PACCHETTO IMPRESA

✓ Modifiche IMU e TASI sui beni immobili d'impresa

- Definizione all'1‰ dell'aliquota base della TASI per i “**fabbricati 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*»), **con facoltà** dei Comuni di **variarla** tra **0** e **2,5 ‰** - art.1, co.14
- **Eliminazione** dei **macchinari e degli impianti** utilizzati nel processo produttivo (cd. “*macchinari imbullonati*”) **dal valore catastale dei fabbricati industriali, assoggettato ad IMU** - art.1, co.21-24

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co. 91-94 e 97, legge 208/2015)

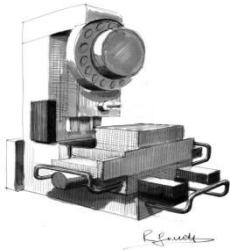
✓ «**Superammortamento**» beni strumentali (cd. «legge Macron»):

Possibilità di **ammortizzare il 40% in più del costo** di **beni strumentali nuovi acquistati**, anche in *leasing*, nel periodo **15 ottobre 2015 - 31 dicembre 2016**



BENI ESCLUSI

- Beni immobili
- Beni mobili con coefficiente di ammortamento (DM 31.12.1988) inferiore a 6,5%
- Macchinari individuati nell'Allegato 3 della legge di Stabilità 208/2015



Costo = € 10.000

Coeff.te ammortamento = 10%

Ammortamento ordinario = € 1.000/anno



Costo ammortizzabile = € 14.000

Coeff.te ammortamento = 10%

Superammortamento = € 1.400/anno

✓ Split Payment e Consorzi:

Nel caso di **Consorzio aggiudicatario di appalti pubblici** che agisce con mandato senza rappresentanza ed **affida i lavori alle consorziate**, il processo di fatturazione avviene nel seguente modo:

- il **Consorzio** emette **fattura nei confronti dell'Ente pubblico, applicando lo «split payment»**,
- le **single imprese fatturano al Consorzio in «reverse charge»**



Il credito IVA non si forma più in capo al Consorzio ma direttamente in capo alle consorziate



EFFICACIA SUBORDINATA AL VIA LIBERA DELLA UE

Legge di Stabilità 2016 (art. 1, co. 889-897, legge 208/2015)

✓ Rivalutazione beni d'impresa:

riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni 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 e da pagare entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta 2015 (16 giugno 2016)



SONO ESCLUSI GLI IMMOBILI ALLA CUI PRODUZIONE O SCAMBIO È DIRETTA L'ATTIVITÀ D'IMPRESA, OSSIA GLI "IMMOBILI MERCE" DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE



MODALITÀ DI RIVALUTAZIONE: rivalutazione da eseguire nel bilancio relativo all'esercizio 2015

EFFETTI RIVALUTAZIONE: il maggior valore dei beni verrà riconosciuto fiscalmente:

- ai fini dell'ammortamento, a decorrere dal 2018
- ai fini delle plusvalenze da cessione, a decorrere dal 2019

✓ **Affrancamento saldo attivo:** possibilità di affrancare il saldo attivo generato a seguito della rivalutazione ed iscritto in bilancio, con il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito e dell'IRAP, pari al 10%

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co. 887-888, legge 208/2015)

- ✓ **Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili o agricole possedute da soggetti non esercenti attività commerciale**

POSSIBILITÀ DI RIVALUTARE LE AREE EDIFICABILI O AGRICOLE DEI PRIVATI NON ESERCENTI ATTIVITÀ COMMERCIALE, POSSEDUTE AL 1° GENNAIO 2016



REDAZIONE E GIURAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA ENTRO IL 30 GIUGNO 2016



VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO PARI ALL' 8% DELL'INTERO VALORE RIVALUTATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2016 (O IN 3 RATE ANNUALI COSTANTI DA VERSARE ENTRO IL 30 GIUGNO 2016, 30 GIUGNO 2017 E 30 GIUGNO 2018)