

FISCALITÀ EDILIZIA

IL PUNTO DELLA SITUAZIONE

19 gennaio 2017

I NODI URGENTI: LE AZIONI IN CORSO

L'EVOLUZIONE DEL MERCATO: LA CASA ENERGETICA ED ANTISISMICA

Proposte urgenti

1. Proroga triennale della detrazione IRPEF del 50% dell'IVA dovuta per l'acquisto di abitazioni nuove, o incisivamente ristrutturate, in classe energetica A o B
2. Agevolazioni per le operazioni di permuta tra case vecchie ed abitazioni con caratteristiche energetiche e strutturali rinnovate

OBIETTIVO: eliminare la disparità di trattamento fiscale tra chi compra l'usato dal privato (con registro al 2% o 9% sul valore catastale) e chi acquista il nuovo o riqualificato dall'impresa (con IVA al 4% o 10% sull'intero corrispettivo)

OBIETTIVO: abbattere il costo fiscale dell'acquisto dell'usato da rigenerare ed innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti

LE ALTRE AZIONI

LA RIGENERAZIONE URBANA



- Incentivi fiscali per la «sostituzione edilizia»:

estendere il «bonus edilizia» (detrazione 36%-50%) agli interventi di demolizione e ricostruzione con aumenti volumetrici funzionali al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio

- Incentivi per i processi complessi di riqualificazione urbana:

detassare l'acquisto di immobili (aree e fabbricati) da parte delle imprese di costruzione che li riqualificano in chiave energetica

- Detassazione IMU/TASI per il «rent to buy»:

esentare da IMU e TASI l'acquisto dell'«abitazione principale» con contratti di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, o vendita con riserva della proprietà

LE NORME IN VIGORE: LA MANOVRA 2017

...PER L'EDILIZIA

Proroga «bonus ristrutturazioni» al 50% e «bonus mobili»

Proroga e rimodulazione «Ecobonus»

Proroga e rimodulazione «Sismabonus»

Riapertura della rivalutazione delle aree dei privati

Riduzione IRES e introduzione nuova IRI

Superammortamento e Iperammortamento

Riduzione ACE e introduzione dei PIR

Riapertura della rivalutazione dei beni d'impresa

Detassazione premi di produttività

Proroga assegnazione/cessione agevolata immobili ai soci

...PER LE IMPRESE

LE NORME IN VIGORE: LA MANOVRA 2017

...PER L'EDILIZIA

Proroga «bonus ristrutturazioni» al 50% e «bonus mobili»

Proroga e rimodulazione «Ecobonus»

Proroga e rimodulazione «Sismabonus»

Riapertura della rivalutazione delle aree dei privati

MISURE PER L'EDILIZIA



«BONUS EDILIZIA»:
DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER IL
RECUPERO EDILIZIO DELLE ABITAZIONI

Bonus lavori

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2017 = detrazione 50% sino a 96.000 euro

Bonus Acquisto abitazioni ristrutturate

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2017 per l'acquisto di abitazioni in immobili integralmente «ristrutturati», cedute entro 18 mesi dal termine dei lavori di ristrutturazione

Bonus mobili

- ❑ Spese sostenute sino al 31.12.2017 = detrazione 50% sino a 10.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati all'arredo dell'abitazione oggetto dei lavori agevolati con il «bonus edilizia» iniziati dal 1° gennaio 2016

MISURE PER L'EDILIZIA



Eco-Bonus
«ordinario»

Eco-Bonus
«condomini»



PROROGA E RIMODULAZIONE «ECO-BONUS»

☐ dal 06.06.2013 al 31.12.2017 = **detrazione 65%**

☐ dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per interventi energetici eseguiti su **parti comuni condominiali** =

✓ **detrazione al 70%** per interventi su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda

✓ **detrazione al 75%** per interventi diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

Limite spese agevolate = 40.000 per singola unità dell'edificio

Cessione del credito: possibile per tutti i condomini (non solo gli incapienti) e nei confronti sia delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati», con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari. Modalità da definire con provvedimento dell'AdE da adottare entro il prossimo 1° marzo

MISURE PER L'EDILIZIA



«Sismabonus»

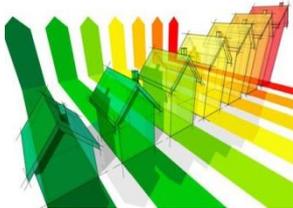
PROROGA E RIMODULAZIONE «SISMABONUS»

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su abitazioni e immobili produttivi in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni
 - ✓ **detrazione al 50%** per interventi sulle parti strutturali
 - ✓ **detrazione al 70%** per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
 - ✓ **detrazione al 80%** per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi

«Sismabonus» condomini

- ❑ dal 01.01.2017 al 31.12.2021= per interventi «antisismici» eseguiti su interi condomini in zone sismiche 1, 2 e 3, da ripartire in 5 anni
 - ✓ **detrazione al 50%** per interventi sulle parti strutturali
 - ✓ **detrazione al 75%** per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe
 - ✓ **detrazione al 85%** per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi

MISURE PER L'EDILIZIA



PROROGA E RIMODULAZIONE «SISMABONUS»

Classificazione rischio sismico dell'edificio: entro 28.02.2017, emanazione decreto MIT che definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni

Spese detraibili: tra i costi detraibili dell'intervento rientrano anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili (propedeutici ai lavori agevolati)

Cessione del credito: possibile per tutti i condomini (non solo gli incapienti) e nei confronti sia delle imprese esecutrici degli interventi sia di «soggetti privati» (con esclusione espressa delle banche e degli intermediari). Modalità da definire con provvedimento dell'AdE da adottare entro il prossimo 1° marzo

MISURE PER L'EDILIZIA



PROROGA «BONUS EDILIZIA» E «BONUS MOBILI»

PROROGA
E RIMODULAZIONE «ECO-BONUS»

PROROGA
E RIMODULAZIONE «SISMABONUS»

VALUTAZIONE
POSITIVA:

OK la proroga e la
rimodulazione
dell'EcoBonus e del
SismaBonus che
premieranno gli interventi
più incisivi



Cessione del
credito ancora
a carico delle
imprese
fornitrici

MISURE PER L'EDILIZIA



RIVALUTAZIONE AREE EDIFICABILI DEI PRIVATI: RIAPERTURA TERMINI

VALUTAZIONE:

Ulteriore proroga della rivalutazione che, in linea generale, è una misura positiva. Negli ultimi anni, però, ha prodotto scarso interesse, in ragione del crollo dei valori immobiliari e dell'aumento, dal 4%, all'8% dell'imposta sostitutiva

POSSIBILITÀ DI RIVALUTARE LE AREE EDIFICABILI O AGRICOLE DEI PRIVATI NON ESERCENTI ATTIVITÀ COMMERCIALE, POSSEDUTE AL 1° GENNAIO 2017



REDAZIONE E GIURAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA ENTRO IL 30 GIUGNO 2017

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO PARI ALL'8% DELL'INTERO VALORE RIVALUTATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2017 (O IN 3 RATE ANNUALI DA TALE DATA)



LE NORME IN VIGORE: LA MANOVRA 2017

...PER LE IMPRESE

Riduzione IRES e introduzione nuova IRI

Superammortamento e Iperammortamento

Riduzione ACE e introduzione dei PIR

Riapertura della rivalutazione dei beni d'impresa

Detassazione premi di produttività

Proroga assegnazione/cessione agevolata immobili ai soci

MISURE PER LE IMPRESE



RIDUZIONE ALIQUOTA IRES

2016

**ALIQUOTA IRES
AL 27,5%**

2017

**ALIQUOTA IRES
AL 24%**



MISURE PER LE IMPRESE

«**Superammortamento**» beni strumentali: **proroga** della possibilità di **ammortizzare il 40% in più del costo** di **beni strumentali nuovi acquistati**, anche in *leasing*, nel periodo **15 ottobre 2015 - 31 dicembre 2017** (o entro il **30 giugno 2018**, a condizione di aver pagato, entro il 31 dicembre 2017, **acconti almeno pari al 20% del prezzo**)



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

MISURE PER LE IMPRESE

«Iperammortamento» beni digitali «Industria 4.0»

- ❑ possibilità di **ammortizzare il 150% in più** del **costo** di **beni individuati** nell'**Allegato A** della legge di Bilancio 2017, **acquistati**, anche in *leasing*, nel periodo **1° gennaio 2017 – 31 dicembre 2017 (o entro il 30 giugno 2018, a condizione di aver pagato, entro il 31 dicembre 2017, acconti almeno pari al 20% del prezzo)**
- ❑ possibilità di **ammortizzare il 40% in più** del **costo** di **beni immateriali strumentali inclusi** nell'**Allegato B** della legge di Bilancio 2017, **acquistati** nello stesso periodo, dai soggetti che beneficiano dell'agevolazione per uno dei beni di cui all'Allegato A



Costo = € 10.000

Coeff.te ammortamento = 10%

Ammortamento ordinario = € 1.000/anno



Costo ammortizzabile = € 25.000

Coeff.te ammortamento = 10%

Iperammortamento = € 2.500/anno

MISURE PER LE IMPRESE



MISURE PER LA CAPITALIZZAZIONE DELLE IMPRESE

VALUTAZIONE:

La detassazione dei rendimenti inclusi nei nuovi PIR recepisce la proposta ANCE diretta a favorire la capitalizzazione delle nostre imprese

Viene introdotto il **PIR – Piano individuale di risparmio**, per il quale è riconosciuta la completa **detassazione ai fini IRPEF dei rendimenti e delle plusvalenze** derivanti dall'investimento (**30.000 euro annui**, sino ad un **massimo di 150.000 euro**, con obbligo di mantenere la **partecipazione quantomeno per 5 anni**)

Il “**rendimento nozionale lordo**”, per il calcolo dell'ACE (aiuto per la crescita economica), viene ridotto, **per il periodo d'imposta 2017, dal 4,75% al 2,3%**, per poi aumentare al **2,7%** a decorrere **dal 2018**

MISURE PER LE IMPRESE

✓ Rivalutazione beni d'impresa

Riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni di controllo o di collegamento risultanti nel bilancio relativo all'esercizio 2015, con applicazione di un'imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e 12% per quelli non ammortizzabili

Possibilità di affrancare il saldo attivo pagando un'imposta sostitutiva del 10%



MODALITA' DI RIVALUTAZIONE: rivalutazione da eseguire nel bilancio relativo all'esercizio 2016, da approvare dopo il 1° gennaio 2017

EFFICIACIA: maggior valore dei beni riconosciuto a decorrere dal 2019

VALUTAZIONE:

Ennesima proroga della rivalutazione, il cui appeal è compromesso dal costo fiscale elevato, soprattutto se si considera la riduzione al 24% dell'IRES



NO BENI
MERCE

MISURE PER LE IMPRESE



DETAZZAZIONE PREMI DI PRODUTTIVITÀ

Estesa l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 10%:

- ✓ ai **premi** di produttività di **ammontare massimo** pari a **€3.000** (anziché a €2.000), o a € 4.000 (invece di € 2.500) per le aziende che coinvolgono pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione,
- ✓ per i **lavoratori** dipendenti con **reddito entro € 80.000** (anziché € 50.000)

VALUTAZIONE:

Estensione positiva,
perché consente la
fruizione del beneficio
anche ai profili
professionali superiori

ALTRE MISURE PER LE IMPRESE

- ❑ **Riapertura, al 30 settembre 2017, del termine per assegnazione o cessione agevolata degli immobili d'impresa ai soci e trasformazione delle società di gestione immobiliare in società semplici, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP e con regime agevolato ai fini delle imposte indirette**