



LEGGE DI BILANCIO 2017 E DECRETO FISCALE COLLEGATO: LE PRINCIPALI NOVITÀ RIGUARDANTI LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Legge di Bilancio 2017: L. 11 dicembre 2016, n. 232 , pubblicata sulla G.U. del 21 dicembre 2016, n. 297, S.O. n. 57 – in vigore dal 1° gennaio 2017

Decreto fiscale: DL 193/2016 c.d. “pacchetto semplificazioni” convertito nella L. 1.12.2016 n. 225, pubblicata sulla G.U. 2 dicembre 2016, n. 828, S.O. n. 53 – in vigore dal 3 dicembre 2016

Sanzioni per la ritardata Proroga o Risoluzione dei contratti in cedolare secca

Con l'entrata in vigore della L. 1.12.2016, n. 225, di conversione del DL 22.10.2016 n. 193, il 3 dicembre 2016 il legislatore ha chiarito una volta per tutte le conseguenze della mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione con cedolare secca, attenuando le conseguenze negative derivanti dalla mera violazione formale così perpetrata.

In particolare, la nuova norma dell'art. 3, comma 3, del DLgs 14 marzo 2011, n. 23, prevede, oggi, che:

- la mancata presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi;
- in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione o alla proroga, anche tacita, del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione, indipendentemente dalla durata della proroga, di:
 - 100,00 euro, se il ritardo è superiore a 30 giorni;
 - 50,00 euro, se il ritardo è pari o inferiore a 30 giorni.

Il versamento di tale sanzione è indipendente dal numero dei comproprietari che hanno optato per la cedolare secca nonostante alcuni uffici periferici dell'Agenzia delle Entrate richiedano il pagamento per ogni proprietario.



COMMISSIONE FISCALE

Novità per i versamenti cartacei con modello F24

Con l'art. 7-quater DL 193/2016 è stata introdotta una norma che consente **ai soggetti privati l'utilizzo del modello F24 "cartaceo", anche in caso di operazioni oltre i 1.000 euro, nei soli casi in cui sul modello F24 non sia presente una compensazione o il modello F24 sia a zero.** Restano ferme, invece, le disposizioni relative all'obbligo di utilizzo dei canali telematici da parte dei soggetti titolari di partita IVA.

Alla luce di tale novità le modalità di versamento per il 2017 sono le seguenti:

VERSAMENTO	SOGGETTO	MODALITÀ UTILIZZABILE
F24 "a zero"	Titolare partita IVA /privato	Entratel /Fisconline
F24 "a debito" con compensazione	Titolare partita IVA /privato	Entratel / Fisconline
F24 "a debito" senza compensazione	Titolare partita IVA	remote / home banking
	Privato	Entratel / Fisconline; remote / home banking; modello cartaceo

Detrazione sulle ristrutturazioni edilizie

E' prorogata, anche per il 2017, la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia. La detrazione del 50%, quindi, si applica ai pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, al posto di quello a regime del 36%, che si applicherà dal 2018 (salve ulteriori proroghe). È stato confermato anche il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare, che rimarrà di 96.000 euro e dal 2018 tornerà a 48mila euro.

Detrazione sul risparmio energetico (ecobonus)

La legge di bilancio 2017 proroga per tutto il 2017 la detrazione delle spese per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici nella misura maggiorata del 65%.

La proroga arriva, invece, fino al 31 dicembre 2021 per i lavori relativi a parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari del condominio. Inoltre, il beneficio per gli interventi condominiali è del 70%, se interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, ovvero del 75%, se sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale o estiva. L'importo massimo agevolabile è fissato in 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per gli interventi di riqualificazione energetica dei condomini che accedono a questo nuovo incentivo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente



COMMISSIONE FISCALE

credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione della cessione saranno definite con successivo provvedimento dell'Agenzia delle entrate da emanarsi entro il 1° marzo 2017.

Detrazione sulle misure antisismiche (sisma bonus)

La legge di Bilancio 2017 riscrive le regole del sisma bonus. L'intervento normativo introduce importanti novità rispetto alla precedente formulazione in vigore al 31 dicembre 2016. Le principali innovazioni riguardano: la misura del bonus, la durata, la riduzione da 10 a 5 anni del periodo di recupero della detrazione e l'estensione del beneficio alla zona sismica 3. Per gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni condominiali che miglioreranno la classe di rischio sarà possibile cedere il credito, corrispondente alla detrazione spettante ai fornitori, che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati.

Più in dettaglio:

- le spese sostenute per gli interventi antisismici su edifici adibiti ad abitazioni e ad attività produttive dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (incluse quelle per la classificazione e la verifica sismica degli immobili), saranno detraibili nella misura del 50% fino a un importo massimo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (se gli interventi consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, si deve tener conto delle spese sostenute in quegli anni per le quali si è già fruito della detrazione);
- il bonus andrà ripartito in cinque quote annuali di pari importo. L'agevolazione, oltre che per gli immobili ubicati nelle zone 1 e 2 (zone sismiche ad alta pericolosità), spetta anche per quelli situati nella zona 3 (in cui possono verificarsi forti, ma rari, terremoti);
- se le misure antisismiche adottate riducono il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione è elevata al 70% (ovvero al 75%, in caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali); se si scalano due classi di rischio, il bonus è dell'80% (ovvero dell'85%, per gli interventi condominiali). Per gli interventi sulle parti comuni, la spesa massima agevolabile è pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio;
- come già sopra indicato per la Detrazione sul risparmio energetico i beneficiari, anziché fruire della detrazione, possono optare per la cessione del corrispondente credito a chi ha effettuato l'intervento o ad altri soggetti privati.



COMMISSIONE FISCALE

Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (bonus mobili)

È confermato per il 2017 anche il “bonus arredi”, cioè la detrazione del 50%, fruibile in dieci quote annuali di pari importo, delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (per i forni, è sufficiente la A), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio. I lavori, però, devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2016. Il limite di spesa agevolabile è fissato in 10.000 euro, considerato, per gli interventi effettuati nel 2016 o per quelli iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017, al netto delle spese sostenute nel 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

Riqualificazione strutture ricettive (bonus alberghi)

La legge di bilancio 2017 proroga per gli anni 2017 e 2018 il credito d'imposta per la riqualificazione delle strutture ricettive turistico alberghiere, potenziandolo nella misura del 65% ed estendendolo agli esercenti attività agrituristica. Il bonus spetta a condizione che gli interventi abbiano anche finalità di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica o antisismica, acquisto mobili; ripartito in due quote annuali di pari importo, va utilizzato a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in cui sono realizzati gli interventi.

Rivalutazione di terreni, partecipazioni e beni d'impresa

Riaperti i termini per la rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni in società non quotate posseduti al 1° gennaio 2017 dalle persone fisiche. Entro il 30 giugno 2017 andrà redatta e giurata la perizia di stima; lo stesso giorno rappresenta anche il termine per versare l'imposta sostitutiva dell'8% (ovvero la prima rata, se si sceglie la ripartizione in tre quote).

Nuova opportunità di rivalutazione anche per i beni d'impresa, esclusi quelli alla cui produzione o al cui scambio è destinata l'attività d'impresa. Devono risultare dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2015 ed essere ancora presenti nel bilancio successivo. Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori avviene mediante il versamento di un'imposta sostitutiva pari al 16% sui beni ammortizzabili e al 12% sugli altri beni. Si può anche affrancare il saldo di rivalutazione derivante dall'iscrizione dei maggiori valori mediante un'imposta sostitutiva del 10 per cento.

Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie

Modifiche al regime agevolato previsto, dal DL 18/2016, per i trasferimenti di immobili nell'ambito di vendite giudiziarie, in base al quale le relative imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute



COMMISSIONE FISCALE

nella misura fissa di 200 euro ciascuna: l'operatività della disciplina è estesa fino al 30 giugno 2017 e passa da due a cinque anni il periodo di tempo entro il quale l'acquirente imprenditore che ha usufruito dell'agevolazione è tenuto a ritrasferire l'immobile, pena il recupero dell'imposta di registro nella misura ordinaria del 9%, con applicazione di una sanzione amministrativa del 30% e degli interessi di mora.

Ritenute effettuate dai condomini

Modificata la norma che disciplina la ritenuta del 4% sui corrispettivi pagati dai condomini per prestazioni relative a contratti di appalto, di opere o servizi eseguite nell'esercizio di impresa o di attività commerciali non abituali. A decorrere dal 1° gennaio 2017 viene, infatti, stabilito che, in relazione a tali ritenute operate dal condominio nei confronti degli appaltatori:

- laddove le stesse superino la soglia minima di € 500: il versamento andrà effettuato ordinariamente entro il 16 del mese successivo;
- in caso contrario: il versamento si rende dovuto solo entro le scadenze del 30 giugno e del 20 dicembre di ogni anno.

Blocco imposte locali

Viene confermato per il 2017 lo stop all'aumento dei tributi e delle addizionali comunali e regionali, già in vigore nel 2016. Sarà comunque applicabile la maggiorazione della Tasi già disposta per il 2016.

Coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali

È sancita l'esenzione Irpef, per gli anni di imposta 2017, 2018 e 2019, dei redditi dominicali e agrari relativi ai terreni dichiarati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Proprietà contadina

Ritorna il trattamento di favore (imposte di registro e ipotecaria in misura fissa ed esenzione dall'imposta catastale) per i trasferimenti di proprietà di fondi rustici nei territori montani, finalizzati all'arrotondamento della proprietà contadina.

No tax area pensionati

Uniformata la disciplina delle detrazioni Irpef spettanti ai titolari di redditi da pensione: a quelli con meno di 75 anni è riconosciuta la stessa misura già attribuita ai pensionati con almeno 75 anni di età.



Norme di contrasto all'evasione

In previsione dell'istituzione di una lotteria nazionale collegata agli scontrini o ricevute rilasciati, l'esercente deve inserire nel documento fiscale, a richiesta del cliente, il codice fiscale di quest'ultimo. Probabilità di vincita più alte per le transazioni effettuate attraverso carta di debito e di credito. Avvio sperimentale della lotteria a partire dal 1° marzo 2017.

Per contrastare la vendita di biglietti per spettacoli acquistati in maniera massiva e poi rivenduti a prezzi superiori, introdotte pesanti sanzioni per la vendita effettuata da soggetti diversi dagli organizzatori e dai titolari di biglietterie autorizzate.

Imposta sul reddito d'impresa

Introdotta, per gli imprenditori individuali e le società di persone commerciali in contabilità ordinaria, l'imposta sul reddito d'impresa (IRI). Tali soggetti, previa opzione, potranno non far concorrere al reddito complessivo Irpef il reddito d'impresa, assoggettandolo invece alla medesima aliquota (24%) prevista ai fini Ires; invece, le somme che l'imprenditore (o i soci della società di persone) preleva dall'impresa vengono tassate con le aliquote Irpef progressive.

Cessione di beni ai soci ed estromissione dei beni dall'impresa individuale

Viene ampliato, fino al 30 settembre 2017, l'ambito temporale delle disposizioni per la fruizione dell'assegnazione o cessione agevolata di alcuni tipi di beni ai soci; i versamenti della relativa imposta sostitutiva andranno effettuati entro il 30 novembre 2017 e il 16 giugno 2018.

Ancora una chance anche per l'estromissione agevolata dei beni dal patrimonio dell'imprenditore individuale: si tratta dei beni posseduti al 31 ottobre 2016, da estromettere tra il 1° gennaio al 31 maggio 2017. Per pagare l'imposta sostitutiva, valgono le stesse scadenze viste per la cessione di beni ai soci.

Spese scolastiche e strumenti musicali

Nel passaggio alla Camera, è nuovamente cambiato l'importo massimo agevolabile per alunno o studente delle spese per la frequenza di scuole dell'infanzia, del primo ciclo di istruzione e secondarie di secondo grado. La detrazione del 19% potrà essere calcolata: per il 2016, su 564 euro; per il 2017, su 717 euro; per il 2018, su 786; dal 2019, su 800 euro.



COMMISSIONE FISCALE

È riproposto il bonus per l'acquisto di uno strumento musicale nuovo da parte degli studenti iscritti a licei musicali e conservatori; il contributo è pari al 65% del prezzo finale, per un massimo di 2.500 euro. Le modalità attuative saranno definite con provvedimento da emanarsi dall'Agenzia delle Entrate.

Eliminazione aumenti accise e Iva

Sono rinviati al 2018 gli aumenti Iva introdotti dalla legge di stabilità 2015 e soppressi gli aumenti di accise introdotti dalla legge di stabilità 2014 (clausole di salvaguardia).

Erogazioni liberali in favore degli Istituti tecnici superiori

Viene introdotta la possibilità di fruire di detrazioni d'imposta e di deduzioni dal reddito d'impresa per le erogazioni liberali effettuate a favore degli Istituti tecnici superiori di cui al Dpcm 25 gennaio 2008.

Dichiarazione integrativa a favore e ravvedimento

Il contribuente potrà presentare la dichiarazione integrativa a favore (Irpef, Irap, sostituti d'imposta) anche oltre il termine prescritto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo, entro il termine per l'accertamento fiscale. In tal caso, il credito d'imposta potrà essere utilizzato in compensazione per eseguire il versamento di debiti maturati a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione integrativa.

Cartelle Equitalia - Definizione agevolata

Prevista la definizione agevolata (rottamazione delle cartelle) dei carichi affidati agli agenti della riscossione negli anni compresi tra il 2000 e il 2016.

Il contribuente, aderendo alla procedura, può pagare solo le somme iscritte a ruolo a titolo di capitale, di interessi legali e di remunerazione del servizio di riscossione.

Sarà necessario presentare un'apposita dichiarazione, entro il 31 marzo 2017, con la quale si manifesta la volontà di avvalersi della definizione agevolata. Per le violazioni al Codice della strada, la definizione è ammessa solo con riguardo agli interessi.

Riapertura dei termini della procedura di collaborazione volontaria

Si prevede la riapertura dei termini per aderire alla procedura di collaborazione volontaria (*voluntary disclosure*): dal 24 ottobre 2016 (data di entrata in vigore del decreto legge) al 31 luglio 2017 (*voluntary disclosure-bis*). Essa trova applicazione, sia per l'emersione di attività estere, sia per le violazioni



COMMISSIONE FISCALE

dichiarative relative a imposte erariali. Le violazioni sanabili sono quelle commesse fino al 30 settembre 2016.

Diminuzione tasso degli interessi legali

Dall'1.1.2017, il tasso di interesse legale passa dallo 0,2% allo 0,1%.

Tale variazione ha effetto, in particolare, per la determinazione dell'usufrutto vitalizio, nonché ai fini del calcolo degli interessi dovuti in sede di ravvedimento operoso. Contestualmente alla riduzione del tasso legale sono stati "rivisti" i coefficienti utilizzabili per la determinazione del valore dell'usufrutto.

Tassa automobilistica

È introdotta la facoltà di pagamento cumulativo della tassa automobilistica per le aziende con auto e camion di cui risultano proprietarie, usufruttuarie, acquirenti con patto di riservato dominio o utilizzatrici in leasing (tale facoltà era già prevista in riferimento alla tassa dovuta per veicoli concessi in locazione finanziaria da parte delle imprese concedenti).

Canone tv

Scende da 100 a 90 euro la misura del canone di abbonamento alla televisione per uso privato dovuto per l'anno 2017.

Proroga del termine per l'installazione degli apparecchi di regolazione del calore

Il Governo con D.L. Milleproroghe, in attesa di conversione in Legge, ha rinviato al 30 giugno 2017 il termine entro il quale installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore nei condomini con impianti centralizzati.

Il posticipo di sei mesi è, però, subordinato all'ok dell'Unione europea; solo in questo modo si eviterebbe la procedura d'infrazione per il mancato rispetto dei vincoli temporali stabiliti dalla Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

Roma, 13 gennaio 2017

**Per la Commissione Fiscale Nazionale UPPI
Il Presidente
Dott. Jean-Claude Mochet**