



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Manovra 2019

Sintesi in materia di
**cedolare secca sugli immobili strumentali,
deducibilità Imu beni strumentali, rimodulazione
Iperammortamento e proroghe rivalutazioni
terreni e partecipazioni**

GIANCRLO MODOLO

16 gennaio 2019



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Cedolare secca sugli immobili commerciali

Nuova cedolare secca

Art. 1, c. 59, L. 30.12.2018, n. 145

Regola

Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi a oggetto:

- unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (*negozi e botteghe*), di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze;

e:

- le relative pertinenze locate congiuntamente:
può, *in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'Irpef*, essere assoggettato al **regime della cedolare secca, di con l'aliquota del 21%**.

Contratti di locazione interessati

Solamente stipulati nel 2019 (quindi, sono esclusi quelli in essere al 15.10.2018 e anche quelli che risultano interrotti anticipatamente).

Nuova cedolare secca

Art. 1, c. 59, L. 30.12.2018, n. 145

Soggetti destinatari

→ Persone fisiche in possesso di redditi immobiliari, ossia titolari del diritto di proprietà (o altro diritto reale di godimento) su unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa, arti o professioni.

Soggetti esclusi

- soggetti Ires
- società di persone
- imprese individuali
- persone fisiche per gli immobili dati in locazione per fini diversi da quelli abitativi
- condominio per gli immobili dati in locazione al portiere/custode
-

Nuova cedolare secca

Art. 1, c. 59, L. 30.12.2018, n. 145

Per l'efficacia della scelta applicativa

Il proprietario che sceglie il **regime della cedolare secca** deve, *a pena di inefficacia della scelta fatta*, comunicare preventivamente all'inquilino, con lettera raccomandata:

- la scelta per l'applicazione della cedolare secca;
- la rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione, anche se contrattualmente previsto, a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Raccomandata a mano

Si deve ritenere **escluso l'utilizzo della raccomandata consegnata a mano**, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. Il mancato invio della raccomandata porta all'inapplicabilità del regime. In caso di più conduttori, l'opzione deve essere comunicata a ciascuno di essi.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Deducibilità parziale Imu

Deducibilità parziale Imu

Art. 1, c. 12, L. 30.12.2018, n. 145

Regola

Ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 23/2011 *“l'imposta municipale propria è indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive”*, così come già previsto per l'ICI.

Deroghe

L'Imu inerente agli immobili strumentali dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo, per effetto delle variazioni apportate:

- dall'art. 1, c. 715 e 716, .legge di stabilità 2014 -> opera la parziale deducibilità nella misura::
 - **del 30%, per il 2013;**
 - **del 20%, per i periodi d'imposta dal 2014 al 2018;**
- dall'art. 1, c. 12, della legge di bilancio 2019 -> **viene incrementata la deducibilità parziale dal 20% al 40% dal periodo d'imposta 2019;**

tenendo presente, in ogni caso, che **ai fini Irap continua a essere non deducibile.**

Deducibilità parziale Imu

Art. 1, c. 12, L. 30.12.2018, n. 145

**Beni immobili
interessati**



La deducibilità parziale riguarda soltanto per l'Imu riferita agli **immobili strumentali**, per cui l'individuazione deve avvenire in relazione agli artt. 43, c. 2, per le imprese e 54, Tuir per i lavoratori autonomi.



Per quanto attiene:

- **alle imprese**, l'art. 43 individua due tipologie di beni immobili strumentali:
 - *per natura*, se riferita ai beni immobili accatastati nelle categorie A/10, B, C, D ed E;
 - *per destinazione*, se riferita ai beni immobili utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa indipendentemente dalla classificazione catastale del bene;
- **ai lavoratori autonomi**, la natura strumentale è collegata all'utilizzazione esclusiva ed effettiva per lo svolgimento dell'attività professionale, indipendentemente dalla categoria catastale.

Deducibilità parziale Imu

Art. 1, c. 12, L. 30.12.2018, n. 145

Deroghe alla parziale deducibilità Imu



La **parziale deducibilità dell'Imu** non viene riconosciuta:

- per gli immobili patrimonio;
- per i beni immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (*cosiddetti beni merce*).

Beni immobili a uso promiscuo



Poiché sono considerati **strumentali** i beni immobili che **risultano utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività**, l'Agenzia delle entrate ha posto in evidenza che la **parziale deducibilità non si rende applicabile agli immobili adibiti promiscuamente:**

- all'esercizio dell'attività d'impresa o di lavoro autonomo;
e:
- all'uso personale o familiare del contribuente;

per cui l'IMU è integralmente non deducibile.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Deducibilità parziale Imu

Art. 1, c. 12, L. 30.12.2018, n. 145

**Società
immobiliari di
gestione**

Per quanto attiene ai **beni immobili detenuti dalle società immobiliari di gestione**, cioè quelle società che hanno come oggetto dell'attività la locazione immobiliare, si concretizza il problema di procedere all'individuazione dei beni per i quali è consentita l'applicazione della deducibilità parziale dell'IMU.

Si ritiene che:

- *per gli immobili strumentali per natura (anche locati)*, l'IMU è **parzialmente deducibile**;
- *per gli immobili abitativi locati*, l'IMU **non è deducibile** e, quindi, non si rende applicabile nemmeno la parziale deduzione;
- *per gli immobili abitativi non locati*, l'IMU si deve ritenere parzialmente deducibile se utilizzati **direttamente dalla società** (es.: **quale sede legale e/o amministrativa**).

Deducibilità parziale Imu

Art. 1, c. 12, L. 30.12.2018, n. 145

ESEMPIO

IMPRESA IN CONTABILITÀ ORDINARIA

Caso -> Nel 2019, ALFA srl corrisponde a titolo di IMU 2019 sugli immobili strumentali di proprietà un importo pari a € 10.000.

Analisi -> l'IMU di competenza deve essere rilevata tra le variazioni in aumento [rigo RF16 "*Imposte indeducibili o non pagate*"], e la quota deducibile (40%) deve essere annotata tra le variazione in diminuzione [rigo RF55 "*Altre variazioni in diminuzione*"], specificando il codice "38". Pertanto, a rigo RF16 deve essere annotata la variazione in aumento per l'intera imposta (€ 10.000), mentre tra le "*Altre variazioni in diminuzione*" [rigo RF55, con il codice "38" -> la quota deducibile pari a € 4.000 (40% di € 10.000).

RF16 Imposte indeducibili o non pagate (art. 99, comma 1)										10.000,00
RF55 Altre variazioni in dim inuzione	38	4.000,00								
	7	8	,00	9	10	,00	11	12	,00	
	13	14	,00	15	16	,00	17	18	,00	
	19	20	,00	21	22	,00	23	24	,00	
	25	26	,00	27	28	,00	29	30	,00	

Altre variazioni Imu

Art. 1 della L. 30.12.2018, n. 145

Immobili in comodato



L'art. 1, c. 1092, estende l'agevolazione ai fini dell'IMU e della TASI prevista per le abitazioni concesse in comodato ai parenti, al coniuge del comodatario deceduto se ci sono figli minori.

Estensione al coniuge superstite



Dall'1.1.2019, l'agevolazione è estesa, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

In pratica, riduzione del 50% della base imponibile dell'IMU (e di conseguenza anche la TASI), per le unità immobiliari, escluse quelle di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (o ai genitori oppure ai figli) che la destinano ad abitazione principale.





ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Proroga e rimodulazione dell'Iperammortamento

Iper-ammortamenti

Art. 1, c. 60-65, L. 30.12.2018, n. 145

Super ammortamento



Trova operatività agli **investimenti in beni materiali strumentali nuovi effettuati entro il 31.12.2018, o entro il 30.6.2019** a condizione che entro il 31.12.2018 il relativo ordine risulti sia accettato dal venditore e sia eseguito il **pagamento per almeno il 20%** del costo di acquisizione -> legge di bilancio 2019 **non ha prorogato l'agevolazione.**

Iper ammortamento 2019



Trova operatività per gli **investimenti:**

- **entro il 31.12.2018, o entro il 31.12.2019** a condizione che entro il 31.12.2018 il relativo ordine risulti sia accettato dal venditore e sia eseguito il **pagamento di acconti per almeno il 20%** del costo di acquisizione;
- **entro il 31.12.2019, o entro il 31.12.2020** a condizione che entro il 31.12.2019 il relativo ordine risulti sia accettato dal venditore e sia eseguito il **pagamento di acconti per almeno il 20%** del costo di acquisizione.



Iper-ammortamenti

Art. 1, c. 60-65, L. 30.12.2018, n. 145

Soggetti beneficiari

solamente i titolari di reddito d'impresa
(conseguentemente -> no esercenti arti e professioni)

Beni agevolabili

beni materiali strumentali nuovi di cui all'Allegato A della L. n. 232/2016.

Individuazione base di riferimento dell'agevolazione

L'entità dell'investimento sostenuto si deve individuare sommando tutti i singoli investimenti iper ammortizzabili posti in essere dal contribuente o imprenditore interessato nel periodo d'imposta.

Fruizione agevolazione

oltre all'entrata in funzione del bene è prevista anche l'interconnessione al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura.

Iper-ammortamenti

Art. 1, c. 60-65, L. 30.12.2018, n. 145

**Entità
maggiorazioni
per il 2019**



Investimenti:

- fino a 2,5 milioni di euro -> **170%**;
- oltre 2,5 milioni di euro e fino a 10 milioni di euro -> **100%**;
- oltre 10 milioni di euro e fino a 20 milioni di euro -> **50%**;
- oltre 20 milioni di euro -> **0%**.

**Maxi
ammortamento
collegato all'iper
ammortamento
2019**



Viene anche prorogato, per i soggetti che effettuano nel 2019 (compreso il periodo cosiddetto «allargato») **investimenti in beni immateriali strumentali di cui alla Tabella B**, anche il **maxi ammortamento** -> incremento del costo di acquisizione nella misura del **40%**.



Iper-ammortamenti

Art. 1, c. 60-65, L. 30.12.2018, n. 145

Iper-ammortamenti e correlata maggiorazione per beni immateriali da considerare confermati obblighi documentali di cui all'art. 1, comma 11, della L. 232/2016 (art. 1, comma 33, legge di bilancio 2018)



dichiarazione del legale
rappresentante resa ai sensi del
D.P.R. 445/2000

**-> cioè dichiarazione sostitutiva di
atto notorio**

oppure ->



**per i beni aventi ciascuno un costo di
acquisizione superiore a € 500.000,00:**

- perizia tecnica giurata rilasciata da un ingegnere o da un perito industriale iscritti nei rispettivi albi professionali;
oppure:
- un attestato di conformità rilasciato da un ente di certificazione accreditato.
(perizia/attestato può riguardare anche una pluralità di beni agevolati).

Se nel corso del periodo di fruizione della maggiorazione del costo si verifica il realizzo a titolo oneroso del bene oggetto dell'agevolazione -> continua la fruizione delle residue quote del beneficio, così come determinate all'origine.



condizione -> nel periodo d'imposta del realizzo, l'impresa:

- deve sostituire il bene originario con un bene materiale strumentale nuovo con caratteristiche tecnologiche analoghe o superiori a quelle dell'allegato A;
- deve attestare esecuzione dell'investimento sostitutivo, caratteristiche del nuovo bene e requisito dell'interconnessione (+ *dichiarazione del legale rappresentante o perizia tecnica giurata/attestato di conformità*).

Attenzione -> se il costo di acquisizione del nuovo bene risulta di entità inferiore a quello del bene sostituito, la fruizione del beneficio prosegue per le quote residue fino a concorrenza del costo del nuovo investimento.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



Altre novità fiscali

Lezione private e ripetizioni

Art. 1, c. 13-16, L. 30.12.2018, n. 145

Attività di lezioni private e ripetizioni

A decorrere dal 1° gennaio 2019, *salva opzione per l'applicazione dell'imposta sul reddito nei modi ordinari*, ai compensi derivanti dall'**attività di lezioni private e ripetizioni**, svolta dai docenti titolari di cattedre nelle scuole di ogni ordine e grado, si applica un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali regionali e comunali con l'aliquota del 15%.

Situazioni di incompatibilità

Ai fini della verifica di eventuali situazioni di incompatibilità, i dipendenti pubblici predetti, che svolgono l'attività di insegnamento a titolo privato devono comunicare all'amministrazione di appartenenza l'esercizio di attività extra-professionale didattica.

Versamento imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva in esame deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.



Soggetti interessati alla rivalutazione dei terreni

coloro che possono conseguire plusvalenze immobiliari su terreni e cioè:

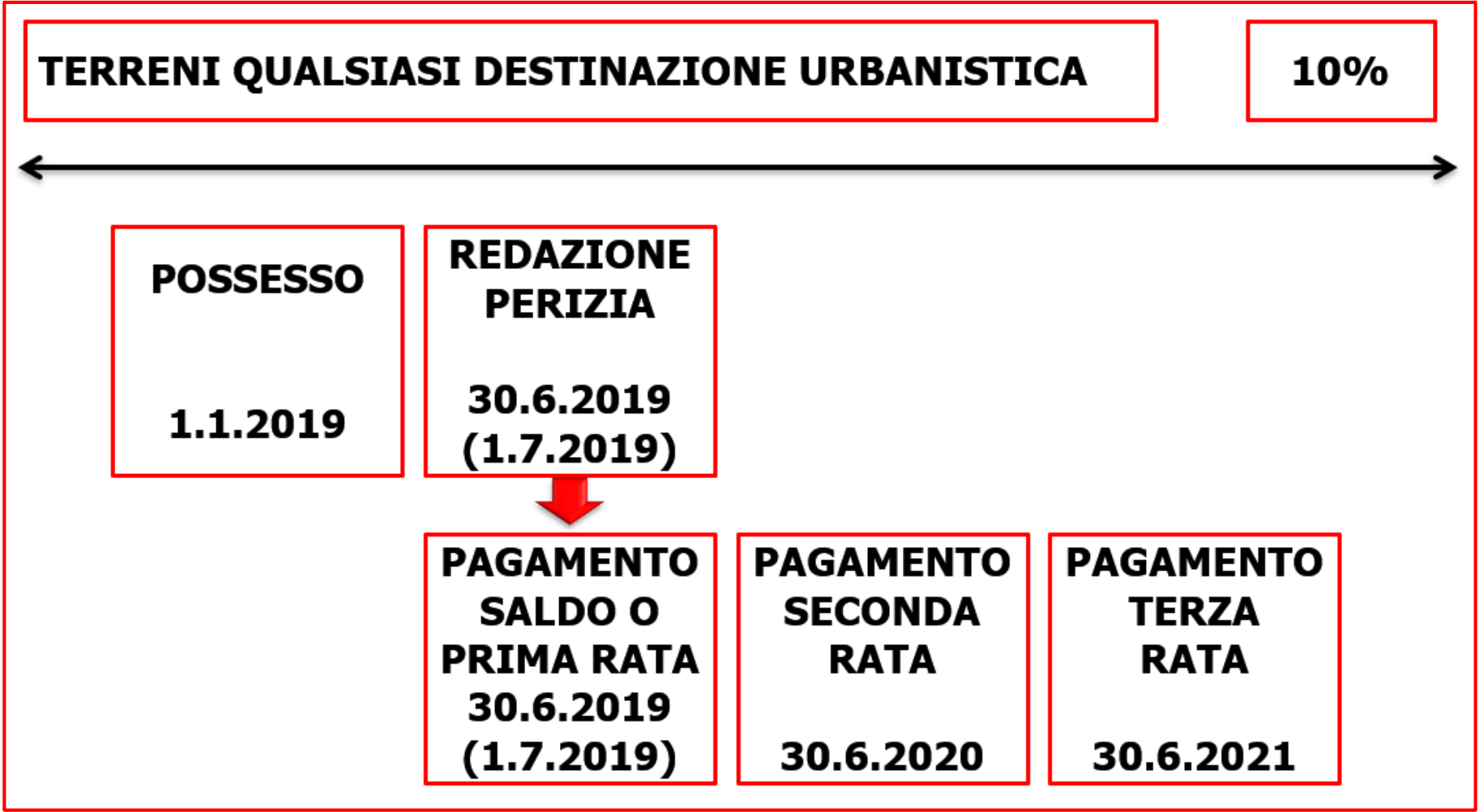
- persone fisiche, per le operazioni estranee all'esercizio di attività d'impresa;
- società semplici e società e associazioni a esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del Tuir (ad esempio, società di fatto che non hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali);
- enti non commerciali, per le operazioni realizzate al di fuori dell'attività commerciale eventualmente esercitata.

Imprenditori agricoli

imprenditori agricoli individuali o costituiti in forma di società semplice possono risultare interessati alla rivalutazione, in relazione ai terreni edificabili posseduti alla data dell'1 gennaio 2019.

Rivalutazione terreni

Art. 1, c. 1053-1054, L. 30.12.2018, n. 145



Rivalutazione terreni

Art. 1, c. 1053-1054, L. 30.12.2018, n. 145

Esempio dilazione – imposta sostitutiva dovuta ->

€ 3.000,00

Data versamento	Ammontare imposta dovuta	Interessi		Ammontare della rata o quota
		%	Importo	
1.7.2019	€ 1.000.00	-	0,00	€ 1.000.00
30.6.2020	€ 1.000.00	3%	€ 30,00	€ 1.030.00
30.6.2021	€ 1.000.00	3% x 2	€ 60,0	€ 1.060.00

N.B.: imposta sostitutiva dovuta compensabile con il modello F24 con crediti d'imposta o contributivi disponibili (art. 17 del D.Lgs. 9.7.97 n. 241).

Rivalutazione partecipazioni

Art. 1, c. 1054, L. 30.12.2018, n. 145



Abrogazione Ace

Art. 1, c. 1080, L. 30.12.2018, n. 145

Decorrenza abrogazione

L'ACE è abrogata dal 2019 (o, meglio, dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018).

Effetti operativi

*“continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al comma 2 dell'articolo 3 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 3 agosto 2017, emanato in attuazione del citato articolo 1 del decreto-legge n. 201 del 2011, relativamente all'importo del rendimento nozionale **eccedente il reddito complessivo netto del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018**”.*

In pratica

L'entità del «rendimento nozionale» può **risultare riportato in avanti** per esser dedotto nei periodi d'imposta successivi o, in maniera totale o parziale, trasformato in un **credito di imposta**, da utilizzare – in cinque quote annuali di pari importo –esclusivamente a riduzione dell'Irap dovuta fino a concorrenza dell'imposta medesima.

Abrogazione IRI

Art. 1, c. 1055, L. 30.12.2018, n. 145

**Decorrenza
abrogazione**

L'Iri è abrogata (o, meglio, teoricamente non è mai entrata in vigore).

**Conseguenze
pratiche**

Diversità nell'effettuare gli acconti ... si ritiene che saranno normalmente recuperati in sede di adempimento dichiarativo.

Sanzioni?

Nell'ipotesi di versamenti di acconti inferiori, non dovrebbero essere applicate sanzioni.
Ma come si fa a dimostrare l'intenzione di applicare l'Iri?



***Grazie
per l'attenzione
prestata ...***



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O