



Circolare n. 812

L. 30.12.2018 n. 145 - Legge di bilancio 2019 – Disposizioni fiscali diverse

La legge di bilancio 2019 n. 145 del 30/12/2018 contiene, tra le altre, disposizioni riguardanti la **nuova cedolare secca** sui contratti di locazione di negozi stipulati nel 2019, **la rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni**, **la definizione dei ruoli per omessi versamenti per le persone fisiche**, **la proroga delle detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi per il risparmio energetico**.

Cedolare secca sulle locazioni di immobili commerciali

La cedolare secca potrà trovare applicazione anche ai contratti di locazione, stipulati nel **2019** da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni aventi ad oggetto immobili:

- **classificati nella categoria catastale C/1** ("Negozi o botteghe");
- **di superficie non superiore a 600 metri quadrati**, escluse le pertinenze.

La "nuova" cedolare secca sulle locazioni commerciali con aliquota del **21%** trova applicazione solo **ai contratti stipulati nel 2019**. Non si tratta, quindi, di una misura "a regime".

A scopo antielusivo, la norma prevede che non possano accedere all'imposta sostitutiva i contratti stipulati nel 2019 ove, alla data del 15.10.2018, risultasse in corso un contratto non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale.

Riapertura della rideterminazione del costo di partecipazioni e terreni

La legge di bilancio ripropone la rivalutazione delle partecipazioni non quotate e dei terreni detenuti al di fuori del regime di impresa (cfr. Circolare Studio n. 782).

Le persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali potranno rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni (agricoli ed edificabili) posseduti alla data dell'**1.1.2019**, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze ai sensi dell'art. 67 c. 1 lettere da a) a c-bis) del TUIR.

A tal fine, occorrerà che entro il **30.6.2019**:

- un professionista abilitato (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) rediga

e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;

- venga versata l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero, in caso di rateizzazione, la prima delle tre rate annuali di pari importo (le rate successive scadono il 30.6.2020 e il 30.6.2021, con applicazione degli interessi del 3% annuo).

La proroga modifica l'aliquota dell'imposta sostitutiva che si applica sul valore di perizia nella misura:

- dell'11%, per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni che risultano qualificate alla data dell'1.1.2019;
- del 10%, per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni che risultano non qualificate alla data dell'1.1.2019;
- del 10%, per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili).

Definizione dei ruoli da omesso versamento

Viene introdotta una sanatoria dei ruoli, derivanti da omesso versamento di imposte e contributi risultanti dalle dichiarazioni annuali scaturenti dalle attività di liquidazione automatica, affidati agli Agenti della riscossione dal 2000 al 2017.

Deve trattarsi di debiti **di persone fisiche**, in grave e comprovata difficoltà economica, che presentano un indice **ISEE su base familiare non superiore a 20.000,00 euro**. **Sono di conseguenza esclusi i debiti delle società, di persone o di capitali, e di altri enti**.

La sanatoria consente di chiudere la cartella di pagamento con stralcio intero di sanzioni e interessi di mora corrispondendo:

- il 16% dell'imposta e altri interessi, se l'ISEE è fino a 8.500,00 euro;
- il 20% dell'imposta e altri interessi, se l'ISEE è superiore a 8.500,00 euro e fino a 12.500,00 euro;





- il 35% dell'imposta e altri interessi, se l'ISEE è superiore a 12.500,00 euro e fino a 20.000,00 euro;

e l'aggio di riscossione parametrato alle somme da corrispondere.

Entro il **30/04/2019** il debitore presenta apposita domanda all'Agente della riscossione; entro il **31/10/2019**, viene comunicata la liquidazione degli importi dovuti, oppure il diniego.

Gli importi dovuti possono essere corrisposti in 5 rate alle seguenti scadenze: 30.11.2019, 31.3.2020, 31.7.2020, 31.3.2021 e 31.7.2021.

Nei casi in cui sorgano fondati dubbi sulla correttezza dei dati autodichiarati (indice ISEE) l'Agenzia delle Entrate-Riscossione potrà effettuare controlli sino al 31/12/2024.

Detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio - Proroga della detrazione

Detrazione IRPEF del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio

Viene prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2019, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* c. 1 del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato art. 16-*bis* del Tuir.

Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (c.d. "bonus mobili")

Viene prorogato, con riferimento alle spese sostenute nel 2019, il c.d. "bonus mobili".

A tal fine, rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2018

Detrazione IRPEF/IRES del 65% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici - Proroga della detrazione e modifica delle aliquote

Viene prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2019 la detrazione IRPEF/IRES spettante in

relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2019.

Si ricorda al riguardo che, dall'1.1.2018, per alcune tipologie di interventi (ad esempio la sostituzione degli infissi) l'aliquota della detrazione spettante è del 50%.

Sistemazione di giardini e terrazzi - Detrazione IRPEF del 36% (c.d. "bonus verde") - Proroga della detrazione

È possibile beneficiare della detrazione IRPEF del 36% anche per le spese documentate e sostenute nel 2019 relative agli interventi riguardanti:

- la "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Altre disposizioni

La legge di bilancio prevede inoltre:

- la detrazione IRPEF/deduzione IRES per somme investite in *start up* innovative;
- un contributo per l'acquisto di nuovi veicoli elettrici di categoria M1;
- l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 15% sui compensi dell'attività di lezioni private e ripetizioni;
- l'aumento a 15.000 euro (dai precedenti 10.000 euro) dell'importo massimo previsto per i pagamenti in contanti da parte dei turisti stranieri per acquisti di beni e servizi da commercianti al minuto e agenzie di viaggio;

Lo Studio è a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti
STUDIO PENTA