

LEGGE DI BILANCIO 2017 E ALTRE NOVITA' FISCALI

Via libera alla legge di bilancio 2017 dopo un rapido iter parlamentare dettato dalla crisi di governo .

Il 7 dicembre 2016 il Senato si è limitato a ratificare il testo già licenziato dalle Camere, ma lo stesso dovrà essere oggetto di correttivi di fine anno dettati dall'accelerazione della sua approvazione.

Ecco un sunto delle novità fiscali collegate al settore immobiliare.

Sisma Bonus.

Le spese edilizie di messa in sicurezza statica degli edifici possono essere oggetto di detrazione se:

- sostenute dal 2017 al 2021 sulla base di autorizzazioni edilizie successive il 1° gennaio 2017;
- eseguite su qualsiasi tipologia di immobile, sia commerciale che abitativo, ubicato in zone a rischio sismico 1,2 e 3.

La detrazione nella misura del 50% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 96.000 Euro con riferimento ad ogni singolo immobile e relativa pertinenza, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Gli interventi antisismici pagati nel 2017 sugli immobili situati in zona a rischio sismico 4 potranno godere comunque della detrazione del 50% relativa al recupero edilizio da spalmare in 10 anni e solo con riferimento alle abitazioni.

Se l'intervento edilizio in zona 1,2 e 3 coinvolge le parti comuni degli edifici e comporta una riduzione del rischio sismico a una classe di rischio inferiore, la detrazione è prevista pari al 75%, che sale all'85% se sono due le classi di rischio inferiori migliorative. Se l'intervento è eseguito su singole unità abitative la detrazione spetta rispettivamente nella misura del 70% e dell'80%.

Il miglioramento della classe di rischio sismico presuppone una classificazione in tal senso di tutti gli immobili; fino a quando non sarà approvato il decreto del Mit che permetterà il censimento sismico, purtroppo non sarà possibile ottenere queste detrazioni maggiorate. A decorrere dal 2017, tra le spese detraibili a titolo di sisma bonus rientrano comunque anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica. Nel caso di lavori su parti comuni la spesa massima è di 96.000 Euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari del condominio.

Analizzando le detrazioni in essere con riferimento alle spese sostenute nel 2016, si evidenzia che per le zone 1 e 2 la detrazione passa dal 65% al 50% con la possibilità di detrarre la spesa in 5 anni anziché in 10 e di ottenere l'agevolazione non solo per le spese antisismiche sostenute sugli immobili adibiti ad abitazione principale e sugli immobili adibiti ad attività produttive, ma anche sulle seconde case.

Si ricorda che per gli immobili situati in zona 4 gli interventi antisismici del 2017 godranno comunque della detrazione del 50% per gli interventi di ristrutturazione, che scenderà al 36% salvo altre proroghe dal 1/1/2018 con un beneficio della detrazione spalmato in 10 anziché in 5 anni.

Infine si sottolinea il fatto che nei centri storici gli interventi edilizi antisismici devono interessare progetti unitari e non singole unità in modo da salvaguardare il patrimonio immobiliare vincolato.

Bonus mobili:

La legge di bilancio 2017 ha prorogato al 31 dicembre 2017 la scadenza del "bonus arredo". C'è però una novità rispetto al passato: l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici dovrà essere collegato ad interventi del 50% iniziati dal 1° gennaio 2016 fino al 31/12/2017; si ricorda che per gli acquisti di mobili dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, invece, le spese di ristrutturazione del 50% devono essere effettuate dal 26 giugno 2012. Chi ha pagato spese per ristrutturare casa dal 26 giugno 2012 e fino al 2015 dovrà quindi affrettarsi ad acquistare i mobili e gli elettrodomestici entro la fine del 2016.

Si ricorda che il "Bonus arredo" dà la possibilità ai contribuenti persone fisiche di detrarre il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici nuovi, da destinare all'arredo di un immobile oggetto di lavori di recupero del patrimonio edilizio per i quali si fruisce della detrazione del 50%. Per quanto riguarda gli elettrodomestici l'acquisto si riferisce a quelli grandi, di classe energetica non inferiore a A+ (A per i forni). L'ammontare agevolabile di spesa nel limite massimo di Euro 10.000 comprende anche le spese di trasporto e di montaggio. Se l'intervento edilizio di ristrutturazione è effettuato su parti comuni di edifici residenziali, la detrazione può essere fruita solo per l'acquisto di beni agevolabili destinati all'arredo delle parti comuni come per esempio l'appartamento del portiere. La detrazione va spalmata in 10 quote annuali. Il pagamento dei beni agevolabili può avvenire con bonifico bancario o postale, con carte di credito o di debito. La circolare 7/E del 31 Marzo 2016 ha ammesso l'utilizzo di un bonifico ordinario senza alcuna ritenuta da parte della banca o della posta.

Nel caso in cui in anni precedenti i contribuenti non abbiano usufruito della detrazione del bonus mobili avendo eseguito il pagamento con bonifico ordinario, potranno presentare una dichiarazione integrativa a favore. Con riferimento a queste ultime, si ricorda che in base al DL n.193/2016 (Legge n.225) l'Agenzia delle Entrate ha dato finalmente la possibilità agli stessi contribuenti di presentarle anche oltre il termine di scadenza della presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta successivo, ossia entro il termine previsto per l'accertamento (31/12 del quinto anno successivo alla scadenza dell'invio della dichiarazione per i periodi di imposta dal 2016, quattro anni per quelli precedenti).

Per quanto riguarda il bonus mobili giovani coppie non c'è traccia di una sua proroga.

Bonus ristrutturazioni edilizie:

La legge di bilancio 2017 dispone la proroga fino al 31 dicembre 2017 della detrazione Irpef delle spese per gli interventi di recupero edilizio. Con questa proroga nulla cambia rispetto al 2016: la spesa potrà essere detratta nella misura del 50% con un limite massimo di Euro 96.000 per ogni

immobile da spalmare in 10 quote annuali. Senza tale proroga la detrazione dal 2017 sarebbe scesa al 36% con il massimale di 48.000 Euro per immobile, così come previsto dalla normativa a regime che entrerà in vigore, salvo ulteriori proroghe, dal 1° gennaio 2018.

Sia per la detrazione del 50% che per quella del 65% si evidenzia una indicazione importante oggetto della circolare 3/E emessa dall'Agenzia delle Entrate il 2 Marzo 2016 avente ad oggetto gli interventi realizzati su parti comuni dei mini condomini cioè quelli composti da non più di otto condomini. La circolare in commento ha riconsiderato quanto detto nella risoluzione 74 dell'agosto del 2015. Nello specifico ha precisato che non è obbligatorio richiedere il codice fiscale del mini condominio per poi indicarlo nella causale del bonifico. Quindi i condomini potranno pagare la spesa con un bonifico bancario effettuato da uno di loro per conto di tutti gli altri, i quali dovranno indicare nella propria dichiarazione dei redditi il codice fiscale del condomino che ha eseguito il bonifico. In caso di controllo occorrerà dimostrare che i lavori hanno riguardato le parti comuni dell'edificio e non la propria abitazione. Inoltre sarà necessario esibire al Caf o al professionista che fa la dichiarazione dei redditi un'autocertificazione che attesti la natura degli interventi effettuati e l'indicazione dei dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Quelli che in passato non hanno seguito le regole dell'Agenzia delle Entrate pagando cioè con bonifico senza il codice fiscale del condominio, e quindi senza detrarre la spesa, possono ora presentare una dichiarazione integrativa a favore recuperando la rata o le rate non detratte.

Ecobonus.

La legge di bilancio 2017 proroga gli sgravi fiscali sugli interventi per il miglioramento energetico degli edifici, il cosiddetto bonus del 65%, evitando di far rientrare tali spese nella detrazione del 36% prevista a regime dal 1° gennaio prossimo.

La tempistica della proroga e le percentuali di detrazione future sono articolate in modo diverso in funzione del fatto che l'intervento agevolato riguardi la singola unità abitativa piuttosto che le parti comuni degli edifici condominiali.

Per quanto riguarda gli interventi destinati alla riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari si prevede la proroga delle spese sostenute nella misura del 65% solo fino al 31 dicembre 2017, alle stesse condizioni previste per il 2016.

Relativamente agli interventi su parti comuni degli edifici condominiali la detrazione è stata estesa alle spese sostenute fino al 2021. Una proroga quindi di cinque anni, che dovrebbe consentire agli amministratori di condominio di programmare questi grandi interventi nel modo migliore, preparando i progetti, il capitolato e la raccolta dei preventivi.

Sempre con riferimento alle parti comuni degli edifici, la detrazione è riconosciuta nella misura maggiore del:

70% per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica estiva ed invernale della parte comune conseguendo almeno la qualità media di cui al DM 26/06/2015.

La sussistenza delle condizioni suddette deve essere asseverata da un tecnico abilitato la cui non veridicità comporterà la decadenza del beneficio.

Le detrazioni maggiorate del 70% e del 75% sono calcolate su un ammontare massimo di spesa di Euro 40.000 per ciascuna unità immobiliare che compone il condominio e potranno essere usufruite anche dagli istituti autonomi per le case popolari per gli interventi realizzati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Nella legge di bilancio 2017 si prevede inoltre che per i condomini anche non incapienti e per le spese suddette è possibile optare per la cessione del credito generato dalla detrazione sia ai fornitori che hanno effettuato l'intervento (possibilità concessa già dal 2016 solo per gli incapienti ma che non è stata molto usata per il meccanismo penalizzante per le imprese esecutrici i lavori) che a soggetti privati, i quali avranno a loro volta la possibilità di cedere successivamente la detrazione a terzi. Stessa possibilità è stata prevista per le detrazioni maggiorate del 75% e dell'85% del sisma bonus.

Detrazione irpef del 50% iva acquisto casa.

Nella legge di bilancio 2017 purtroppo non c'è traccia della proroga della detrazione irpef del 50% dell'iva (da ripartire in 10 quote annuali) pagata per l'acquisto di immobili residenziali di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore.

La legge di bilancio 2017 prevede che il condominio debba versare la ritenuta del 4% in qualità di sostituto di imposta nei confronti dell'appaltatore solo se la ritenuta stessa raggiunge la soglia minima di 500 Euro; in caso contrario il versamento deve essere eseguito entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

Canone Rai:

E' stata prevista la riduzione del canone Rai da 100 a 90 Euro dal 2017.

Rivalutazione Terreni:

Anche per il 2017 è stata riproposta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto dei terreni edificabili e agricoli posseduti da persone fisiche private. Il terreno deve essere posseduto alla data dell'1/1/2017, la perizia deve essere asseverata dal tecnico entro il 30/6/2017 ed entro lo stesso termine deve essere versata la prima rata o l'importo intero dell'imposta sostitutiva dell'8% del valore del terreno periziato.

Nel corso del 2016 sono state emanate altre normative che hanno coinvolto gli interessi dei proprietari immobiliari, in particolare il D.L. 193/2016 convertito dalla Legge n.225/2016 e la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.43/E del 18 novembre 2016.

Con riferimento al D.L. 193/2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.282 del 2 dicembre 2016 è stato previsto quanto segue:

F24 cartaceo

Eliminato l'obbligo del pagamento del modello f24 telematico sopra i 1.000 Euro senza compensazioni da parte dei contribuenti privati.

Rimane il pagamento telematico per le deleghe che contengono compensazioni sia in caso di modello f24 con saldo a zero sia in caso di compensazioni che non azzerano il saldo finale.

Scadenza versamenti imposte:

Eliminato il cosiddetto tax day del 16 giugno. Dal 2017 le prime rate dell'Imu e della Tasi continueranno a essere versate entro il 16 giugno, mentre le prime rate degli acconti e i saldi delle imposte e contributi dovranno essere pagati entro il 30 giugno.

Proroga/Opzione cedolare secca non comunicata:

La mancata presentazione del modello RLI per la comunicazione sia della proroga di un contratto di locazione in cedolare secca sia dell'opzione per la tassa piatta non comporta né la revoca né la validità dell'opzione. Indispensabile è che il contribuente tenga un comportamento concludente in base alla normativa della cedolare pagando cioè le imposte della cedolare stessa, compilando l'apposito riquadro della dichiarazione dei redditi con gli appositi codici e non pagando l'imposta di registro. L'inosservanza dell'obbligo della presentazione del modello RLI è solo ora oggetto di sanzione fissa di 100 euro, ridotta a 50 Euro se la comunicazione viene fatta entro 30 giorni dalla scadenza.

Sanzione violazione risoluzione o registrazione contratto di affitto in cedolare secca:

E' stata aumentata da Euro 67 a Euro 100 la sanzione per non aver comunicato la risoluzione del contratto di locazione con cedolare secca. Se il ritardo non è superiore a 30 giorni la sanzione scende a 50 Euro.

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione in cedolare secca rimane invariata la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta di registro che sarebbe stata applicata se il contratto fosse stato non in cedolare. La suddetta sanzione è ridotta al 50% con un minimo di 200 Euro se l'adempimento viene effettuato entro 30 giorni dalla scadenza originaria.

Dichiarazione integrativa:

Prevista la possibilità di presentare la dichiarazione integrativa a favore del contribuente entro il termine previsto per l'accertamento per correggere errori od omissioni che hanno comportato l'indicazione di un maggior imponibile o, comunque, un maggior debito di imposta o un minor credito. Viene quindi allineato il termine di presentazione della dichiarazione integrativa a favore e quello della dichiarazione integrativa a sfavore. Il credito derivante dal minor debito o dal maggior credito risultante dalla dichiarazione integrativa può essere utilizzato in compensazione. Se la dichiarazione integrativa è presentata oltre il termine della dichiarazione successiva, il credito può essere utilizzato in compensazione solo con riferimento ai debiti maturati a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello di presentazione della stessa.

Immobili all'estero:

E' stata prevista l'esclusione dalla compilazione del quadro RW della dichiarazione dei redditi con riferimento ai dati relativi agli immobili situati all'estero, se non sono intervenute variazioni nel corso del periodo di imposta. Rimane comunque l'obbligo di indicare i versamenti dell'Ivie.

Passando all'esame della circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate ha inaspettatamente chiarito che la detrazione fiscale del 50% sull'acquisto di box auto pertinenziale da impresa costruttrice è possibile anche in assenza di bonifico bancario o postale. In caso di mancato bonifico occorre però che il pagamento sia attestato dall'atto notarile di acquisto nel quale dovrà risultare il vincolo pertinenziale del garage; inoltre il cedente dovrà rilasciare all'acquirente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale attestare che il corrispettivo incassato è incluso nella sua contabilità e abbia concorso alla corretta determinazione del suo reddito. Tale procedura dovrà essere

seguita non solo in caso di mancato bonifico come forma di pagamento, ma anche in caso di errata compilazione del bonifico che non abbia consentito alla banca/posta di effettuare la ritenuta dell'8%. Con la circolare in commento quindi risulta superato il precedente intervento contenuto nella risoluzione 55/E del 2012 in base alla quale la non corretta compilazione del bonifico che impedisse alla banca o alla posta di operare la ritenuta, pregiudicava il riconoscimento della detrazione, salva la possibilità di rifare il pagamento con un bonifico corretto.

Sempre la circolare in oggetto, disattendendo quanto dichiarato in passate circolari, afferma che la detrazione del 50% può essere usufruita anche nel caso di pagamenti effettuati con bonifici anche prima dell'atto notarile o in assenza di un preliminare registrato a condizione che l'atto di acquisto abbia una data precedente a quella di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione. Ciò significa quindi che il promissario acquirente di un box pertinenziale ma anche di un immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato o di un immobile sul quale intende effettuare i lavori di ristrutturazione, può beneficiare della detrazione per gli importi versati in acconto sull'acquisto del box o dell'immobile o pagati per i lavori di recupero edilizio a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

Via libera quindi alla presentazione di dichiarazioni integrative a favore di quei contribuenti che hanno visto bloccata la possibilità di godere dell'agevolazione in quanto il loro comportamento risultava non in linea con i documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate passati.

La circolare 43/E va addirittura oltre, sembrerebbero infatti salve tutte le tipologie di detrazioni del 50% e del 65% quando il bonifico utilizzato per i pagamenti sia stato effettuato in modo ordinario ossia in modo tale da impedire alla banca o posta di applicare la ritenuta dell'8%, a condizione che il cedente (nel caso di box) o il prestatore attesti, a mezzo dichiarazione sostitutiva, che la somma incassata ha concorso alla determinazione del proprio reddito. La suddetta attestazione dovrà essere esibita al Caf o al professionista che farà la dichiarazione dei redditi, nonchè all'Ufficio in caso di controlli. Tale generalizzazione deve però essere presa con molta cautela considerando il fatto che la circolare ha per oggetto una risposta ad un interpello concentrato sul caso di acquisto di box pertinenziali.

Si evidenzia comunque il fatto che dalla lettura della circolare in commento la "liberalizzazione" relativa al bonifico ordinario e non speciale è riferita al pagamento delle spese sia per il 50% che per il 65%, mentre la possibilità di effettuare il pagamento anche senza bonifico è limitata alla spesa per l'acquisto/costruzione del box pertinenziale.

SCHEMA RIEPILOGATIVO

Tipologia intervento

2016

Futuro

Sisma bonus:

Abitazioni principali e immobili adibiti ad attività produttive zona 1e2	Spesa max 96.000 Euro Rateazione 10 anni Detrazione 65%	Spesa max 96.000 Euro dall'1/1/2017 al 31/12/2021 Rateazione 5 anni dall'1/1/2017 al 31/12/2021 Detrazione dall'1/1/2017 al 31/12/2021: 50% senza miglioramenti classe di rischio sismico 75% (70% se interventi su singole unità abitative) se miglioramenti di una classe di rischio sismico 85% (80% se interventi su singole unità abitative) se miglioramenti di due classi di rischio sismico
Tutti gli edifici zona 3 e altri edifici zona 1 e 2 diversi da quelli suindicati	Spesa max 96.000 Euro Rateazione 10 anni Detrazione 50%	Spesa max 96.000 Euro dall'1/1/2017 al 31/12/2021 Rateazione 5 anni dall'1/1/2017 al 31/12/2021 Detrazione dall'1/1/ al 31/12/2021: 50% senza miglioramenti classe di rischio sismico 75% (70% se interventi su singole unità abitative) se miglioramenti di una classe di rischio sismico 85% (80% se interventi su singole unità abitative) se miglioramenti di due classi di rischio sismico
Tutti gli edifici zona 4	Spesa max 96.000 Euro Rateazione 10 anni Detrazione 50%	Spesa max 96.000 per il 2017. Spesa max 48.000 dal 2018 Rateazione 10 anni Detrazione 50% per il 2017. Detrazione 36% dal 2018.
Bonus mobili (solo se arredano le parti comuni dell'edificio oggetto di lavori condominiali)	Spesa max 10.000 Euro	Spesa max 10.000 Euro per il 2017

	Rateazione 10 anni Detrazione 50% Condizione: collegati a interventi edilizi per i quali si usufruisce della detrazione del 50% per il recupero edilizio pagati dal 26/06/2012 al 31/12/16	Rateazione 10 anni per il 2017 Detrazione 50% per il 2017 Condizione: collegati a interventi edilizi per i quali si usufruisce della detrazione del 50% per il recupero edilizio iniziati dal 1/1/2016.
Bonus Recupero Edilizio: Sia per interventi edilizi su parti comuni sia per singole unità abitative	Spesa max 96.000 Euro	Spesa max 96.000 Euro per il 2017. Spesa max 48.000 dall' 1/1/2018
	Rateazione 10 anni Detrazione 50%	Rateazione 10 anni Detrazione 50% fino al 31/12/2017, dall'1/1/2018 detrazione al 36%.
Ecobonus: Interventi su singole unità	Spesa massima suddivisa per tipologia di intervento	Spesa massima suddivisa per tipologia di intervento per il 2017. Spesa massima 48.000 dall'1/1/2018
	Rateazione 10 anni Detrazione 65%	Rateazione 10 anni Detrazione 65% per il 2017. Detrazione 36% dall'1/1/2018
Interventi su parti comuni	Spesa massima suddivisa per tipologia di intervento	Spesa massima suddivisa per tipologia di intervento dall'1/1/2017 al 31/12/2021. Spesa massima 48.000 dall'1/1/2022
	Rateazione 10 anni Detrazione 65%	Rateazione 10 anni Detrazione dall'1/1/2017 al 31/12/2021: 65% detrazione base 70% per interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda .

75% per interventi che migliorano la prestazione estiva ed invernale della parte comune, conseguendo almeno la qualità media di cui al DM 26/06/2015.
Detrazione del 36% dal 1/1/2022.