



Programma di formazione continua FIAIP - Provincia di Bologna 2019- studio Montanari

Legge di bilancio 2019 novità

Studio Montanari
Via San Vitale n.15
40125 Bologna tel 051 2964911
relatore Maura Dott.Montanari
Bologna, 11/02/2019

novità

- Nuova cedolare affitti commerciali
- Estromissione beni immobili di imprenditore individuale
- Il regime forfettario
- Flat tax dal 2020
- Pace fiscale e rottamazione ter
- Proroga rivalutazione terreni e partecipazioni
- Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni
- miscellanea

Cedolare affitti commerciali

- **Requisiti: (art.1 comma 59 L.145/2018)**
 - **Fabbricati accatastati «negozi e botteghe» C1 (esclusi uffici A10 e laboratori C3)**
 - **I locali non possono superare i 600 mq. (superficie effettivamente calpestabili) nella superficie non si considerano le pertinenze (locate assieme al negozio) es: negozio di 500mq locato con magazzino pertinenziale di 150mq**
 - **Il locatore deve essere persona fisica (non si parla di inquilino)**
 - **Data stipula 2019 (a condizione che al 15/10/2018 non vi fosse altro contratto con gli stessi soggetti e stesso immobile) a meno che il contratto sia scaduto (con il termine «scaduto» si ritiene «la scadenza naturale» in un 6+6 al 12mo anno)**

Cedolare affitti commerciali

- **Vantaggi : Aliquota 21%**
- **Svantaggi: applicazione della Legge 392/1978:**
 - **Durata minima 6anni, rinnovabili di altri 6**
 - **impossibilità di adeguare il canone**
 - **Indennità di avviamento commerciale (18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto)**
 - **Modalità: nulla dice la norma. Ma in attesa di adeguare il modello RLI occorre recarsi agli uffici**

Estromissione beni immobili imprenditore individuale

- Possibilità di estromettere gli immobili strumentali dell'imprenditore individuale
- Tassazione plusvalenza determinata da: differenza tra valore normale e costo fiscalmente riconosciuto
- Aliquota 8% sostitutiva di irpef e irap
- Immobili posseduti al 31/10/2018 (no immobili merce e immobili non strumentali)
- Va effettuata entro il 31/05/2019-versamento per il 60% entro il 30/11/2019 e il 40% entro il 16/06/2020

Estromissione beni immobili imprenditore individuale

- **Costo fiscalmente riconosciuto: determinato dal valore contabile comprensivo delle aree, al netto del fondo ammortamento**
- **Valore normale: può essere preso in considerazione il valore catastale rivalutato al posto del valore di mercato.**
- **esempio: r.c. di un C1 1000,00 valore normale:
 $1000,00 * 5\% * 40,80 = 42,840$ meno valore contabile=
plusvalenza tassata 8%**

Regime forfettario

- Entra in vigore da gennaio 2019
- Prevede una tassa piatta al 15% (in alcuni casi il 5%) sostitutiva di irpef, irap, addizionali regionali e comunali
- Esonero emissione fatture elettroniche e conservazione fatture passive (a meno di opzione)
- Compensi massimi percepiti nel 2018 euro:65,000 per tutti i tipi di attività

Regime forfettario

- Non ci sono più i limiti: 5000euro per dipendenti; 20,000euro cespiti; reddito da lavoro dipendente inferiore a 30,000euro
- Però: non si può svolgere attività professionale con il datore di lavoro attuale o che lo è stato nei due anni precedenti, o nei confronti di un soggetto a lui riconducibile
- Non si deve partecipare a società di persone o imprese familiari.
- Si aggiunge la partecipazione in società di capitali (con controllo diretto o indiretto) che esercitano una attività riconducibile a quella del forfettario

Regime forfettario

- Coefficiente di redditività per agenti immobiliari: 86%
- Si possono dedurre i contributi previdenziali obbligatori
- Le fatture non sono soggette ad iva e ritenuta
- Possono chiedere la riduzione del 35% dei contributi artigiani e commercianti con domanda entro il 28/02/2019

Regime forfettario

- Nuove attività: aliquota 5% per il primo anno e per i 4 successivi
- Occorre il rispetto di tre requisiti:
 - Non aver esercitato nei 3 anni precedenti attività artistiche, professionali o di impresa
 - L'attività non deve essere una prosecuzione di altra attività anche svolta come lavoratore dipendente
 - Se si prosegue una attività svolta in precedenza da un altro soggetto, i ricavi non devono avere superato il limite di 65,000euro

Regime forfettario esempio

- Ricavi 65.000
- % forf. 86% 55.900
- - contrib. 4.000
- Imponibile 51.900
- Imposta 15% 7.785
- Attenzione: rettifica iva.

Flat tax dal 2020

commi 17-22

- Nuovo regime di determinazione dell'irpef applicabile agli stessi soggetti del regime forfettario (stessi requisiti soggettivi)
- Limite fatturato tra i 65,001 e 100,000euro
- Determinazione del reddito con criteri ordinari (ricavi-costi) probabilmente regime di cassa semplificato
- Aliquota fissa al 20% sostitutiva di irpef, irap, addizionali regionali e comunali
- Non sono soggetti a ritenuta e iva
- Devono emettere fatture elettroniche

Pace fiscale e rottamazione

- Sanatoria irregolarità formali, compiute fino al 24/10/2018 con versamento per ogni anno di 200 euro (ma occorre rimuovere l'irregolarità!)
- Versamento da effettuare in due rate di pari importo: la prima il 31/05/2019, la seconda il 02/03/2020
- Definizione dei PVC e atti di accertamento consegnati entro il 24/10/2018- dichiarazione e versamento entro il 31/05/2019 o con 20 rate trimestrali.
- Definizione delle liti fiscali pendenti- dipende dal grado di giudizio, la data di riferimento è il 24/10/2018 la scadenza del primo versamento è al 31/05/2019

Pace fiscale e rottamazione

- Rottamazione cartelle relative ad imposte e contributi:
 - Si fa riferimento agli affidamenti all'agente della riscossione sino al 31/12/2017 (verificare gli estratti di ruolo)
- Escluse dalla rottamazione l'iva all'importazione, recupero aiuti di stato (tutte le agevolazioni che costituiscono risorse comunitarie) per le multe stradali si possono rottamare le somme aggiuntive e interessi
- Resta dovuto il capitale, gli interessi affidati all'agente di riscossione, il costo della notifica della cartella e gli aggi.
- Se la cartella prevede solo sanzioni vi è l'integrale azzeramento

Pace fiscale e rottamazione

- Domanda da presentare su moduli DA – 2018 (sul sito dell'agenzia delle entrate)
- Presentazione via pec o tramite consegna diretta agli uffici entro il 30/04/2019 con allegato documento di identità del richiedente
- Occorre indicare il numero delle rate prescelte (max.18 in 5 anni con interessi del 2% annui) oppure unica soluzione entro il 31/07/2019
- Pagamento rateale con scadenza:
 - Il 10% il 31/07/2019 e altro 10% il 30/11/2019
 - La restante parte suddivisa in quote uguali da versare:
 - 28/02-31/05-31/07-30/11 di ogni anno (max 4)
- Si può rottamare la prima «rottamazione» non perfezionata senza versare le rate pregresse.
- Per la rottamazione bis invece era necessario regolarizzare i versamenti entro il 7/12/2018 però si può aderire con il versamento in 3 anni (10rate)

Pace fiscale e rottamazione

- Saldo e stralcio solo per persone fisiche e per i carichi dal 1/01/2000 al 31/12/2017 per omesso versamento imposte derivanti da dichiarazioni annuali
- Esclusi gli avvisi bonari
- Esclusi i «mini Ruoli» con importi inferiori a 1000euro che sono azzerati d'ufficio
- Si applica con valori isee fino a 20,000euro con i seguenti abbattimenti del capitale:
 - Isee fino a 8500 si versa il 16% del debito
 - Isee da 8500 a 12500 si versa il 20% del debito
 - Isee da 12500 a 20000 si versa il 35% del debito

Pace fiscale e rottamazione

- Domanda da presentare con modello SAST entro il 30/04/2019
- Versamento in unica soluzione oppure:
 - Il 35% entro il 30/11/2019
 - Il 20% entro il 31/03/2020
 - Gli ultimi 3 versamenti del 15% c.d. rispettivamente entro il 31/07/2020-31/03/2021-31/07/2021
- La comunicazione dell'accettazione della domanda avviene entro il 31/10/2019

Proroga rivalutazione terreni e partecipazioni

- **PAGAMENTO ENTRO 30 GIUGNO 2019**
- **INTEGRALE O PRIMA RATA (SU TRE)**
- **Bene detenuto al 1.1.2019 e data riferimento perizia**
- **ALIQUOTE: 10% PARTECIPAZIONI NON QUALIFICATE e TERRENI 11% PARTECIPAZIONI QUALIFICATE**

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

- **Interventi di riqualificazione energetica**
- Proroga del termine al 31 dicembre 2019 con mantenimento della misura del 65%
- Differito al 31 dicembre 2019 il termine per fruire della detrazione per tutti gli interventi di riqualificazione energetica al 65% con esclusione delle fattispecie oltre specificate.
- Nuove ipotesi di *bonus* al 65% fino al 31 dicembre 2019
- Prevista la specifica detrazione al 65% anche per i seguenti interventi:
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, che conducano a un risparmio di energia primaria di almeno il 20% (tetto massimo detrazione 100.000 euro);
- sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, con pompa di calore integrata alla caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- acquisto e posa in opera di generatori di aria calda a condensazione;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe "A" secondo le specifiche del Regolamento UE 811/2013, unitamente alla installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (classi V, VI, VIII della Comunicazione della Commissione UE 2014/207/02).

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

- Proroga del termine al 31 dicembre 2019 con riduzione della misura al 50%
- Godono della detrazione nella misura ridotta del 50%, i seguenti interventi:
- acquisto e posa in opera di finestre e infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore alimentati da biomasse combustibili (con importo massimo della detrazione fissato a 30.000 euro);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe "A" secondo le specifiche del Regolamento UE 811/2013.

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

- Riqualificazione energetica con riduzione del rischio sismico
- In relazione alle spese per interventi:
- sulle parti comuni condominiali;
- di edifici ricadenti in zone sismiche 1, 2 e 3;
- finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica,
- è possibile fruire (in alternativa alle rispettive detrazioni) di un *bonus* dell'80% (riduzione di una classe di rischio) oppure 85% (riduzione 2 classi di rischio) in relazione a un ammontare massimo di spesa di 136.000 euro per ciascuna delle unità che compongono l'edificio.
- La detrazione va ripartita in 10 quote annuali

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

- **Interventi di recupero edilizio e sisma *bonus***
- Proroga detrazione su spese per recupero del patrimonio edilizio
- Si proroga, al 31 dicembre 2019, il termine per la fruizione della detrazione del 50% per le spese legate agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con importo massimo di 96.000 euro.
- Sisma *bonus*: estensione soggettiva
- I benefici fiscali per la messa in sicurezza statica degli edifici possono essere fruiti:
- dagli IACP;
- dagli enti costituiti in forma societaria, aventi gli stessi fini degli IACP, conformi ai requisiti europei "in house providing", in relazione agli interventi su immobili di proprietà, oppure gestiti per conto del Comune, destinati a edilizia residenziale pubblica, purché già costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi su immobili posseduti e assegnati in godimento ai soci.
- Monitoraggio del risparmio energetico conseguente agli interventi
- Si dispone che, al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, le informazioni sugli interventi effettuati sono trasmesse per via telematica all'Enea, la quale elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al MISE, al MEF, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

- ***Bonus* mobili ed elettrodomestici**
- Si dispone la proroga al 31 dicembre 2019 della detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni). Tale detrazione spetta solo in connessione agli interventi di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017.

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni denuncia ENEA

- Anche per fruire della detrazione Irpef del 50% vanno comunicati all'Enea:
 - 1. taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio tassativamente individuati
 - 2. gli acquisti di elettrodomestici di classe A / A+ che danno diritto al "*Bonus mobili*"
 - conclusi in data successiva al 1° gennaio 2018
- L'Enea ha attivato il portale [Http://ristrutturazioni2018.enea.it](http://ristrutturazioni2018.enea.it)
- in data 21 novembre 2018 e ha pubblicato sul proprio sito *web* una guida rapida disponibile al *link*: <http://www.acs.enea.it/doc/ristrutturazioni.pdf>.

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni denuncia ENEA

- **Interventi conclusi dal 1° gennaio 2018 al 21 novembre 2018**
 - Il termine dei 90 giorni decorre dal 21 novembre 2018 per gli interventi conclusi dal 1° gennaio 2018 fino alla data di pubblicazione del portale dell'Enea. La comunicazione, in questi casi, andrà effettuata entro il 19 febbraio 2019
- **Interventi conclusi dal 22 novembre 2018 in poi**
 - Il termine dei 90 giorni decorre dalla data di fine lavori

Bonus Mobili - denuncia ENEA

- **Gli acquisti che danno diritto al “*bonus mobili*” oggetto di comunicazione**
- La nuova comunicazione all’Enea è, altresì, obbligatoria per i seguenti acquisti di elettrodomestici di classe energetica minima prevista A+, a eccezione dei forni la cui classe minima è la A, che danno diritto alla detrazione Irpef del 50% (c.d. “*Bonus mobili*”) se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato dopo il 1° gennaio 2017, effettuato sullo stesso fabbricato oggetto del successivo acquisto dell’elettrodomestico agevolato:
 - forni;
 - frigoriferi
 - lavastoviglie;
 - piani cottura elettrici;
 - lavasciuga;
 - lavatrici.

Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni

- **Bonus verde al 36%**
- Introdotta una nuova detrazione Irpef del 36%, su una spesa massima di 5.000 euro per unità immobiliari a uso abitativo e pertinenze (esistenti) sulle quali siano stati realizzati:
- interventi di sistemazione a verde di aree private scoperte, recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi;
- coperture a verde e giardini pensili;
- spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione di tali interventi.
- La detrazione è estesa anche agli interventi realizzati su parti comuni condominiali, fino a un importo massimo di 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare a uso abitativo che compone il condominio.
- Il pagamento deve essere eseguito con metodologie tracciate.
- La ripartizione del beneficio è decennale.

miscellanea

- Mantenimento aliquote iva anche per 2019
- Aumento detrazione imu società che passa dal 20 al 40% (comma 12)
- Riporto illimitato delle perdite di impresa anche per soggetti irpef nel limite dell'80% dell'imponibile (commi 23-26)
- Mantenimento deducibilità interessi passivi società immobiliari per mutui ipotecari legati ad immobili destinati alla locazione (non rilevanza art.96 tuir – commi 7-8)

Fatturazione elettronica

- Come sta procedendo?
- Domande?



GRAZIE

Maura.montanari@iuxteam.com