

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



DECRETO CRESCITA 2019

Il decreto legge n. 34/2019, **Decreto Crescita**, recante misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi, è stato convertito in legge, Legge 58/2019. Molti degli articoli introdotti riguardano il mondo immobiliare in genere, di seguito illustriamo le principali novità.

Art. 3 – Maggiorazione deducibilità IMU dalle imposte sui redditi

Ai fini della determinazione del reddito d'impresa, di arti e professioni, l'IMU per gli immobili strumentali sarà deducibile secondo le regole indicate nel seguente schema riepilogativo:

PERIODO D'IMPOSTA	% DEDUCIBILITA' IMU	ANNO DI FRIUZIONE
2018	20%	Dichiarazione dei redditi 2019
2019	50%	Dichiarazione dei redditi 2020
Dal 2020	60%	Dichiarazione dei redditi 2021
Dal 2022	70%	Dichiarazione dei redditi 2023
Dal 2023	100%	Dichiarazione dei redditi 2024

Art. 3 bis - Soppressione dell'obbligo di comunicazione della proroga del regime della cedolare secca

Viene abrogata la sanzione prevista per il caso di mancata comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Art. 3 ter - Nuova scadenza per la presentazione delle dichiarazioni IMU e TASI

Il termine per la presentazione della dichiarazione IMU-TASI viene spostato dal 30 giugno al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo.

Art. 3 quater - Semplificazioni per gli immobili concessi in comodato d'uso

Il contribuente non deve più indicare nella dichiarazione IMU gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado e quello degli immobili locati "a canone concordato".

Art. 3 quinquies - Redditi fondiari percepiti

La normativa che prevedeva che i redditi da locazione fondiaria, se non percepiti, non concorrevano a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore è stata sostituita con la conversione in Legge del Decreto Crescita. Ora è sufficiente che la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento, e percepiti in periodi d'imposta successivi, si applica la tassazione separata, ex articolo 21 TUIR. Tali disposizioni troveranno applicazione per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020. Per i contratti stipulati prima della data di entrata in vigore delle nuove disposizioni resta fermo, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare.

Art. 7 – Incentivi per la valorizzazione edilizia

Sino al 31 dicembre 2021 si applicheranno l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita, o eseguano, sui medesimi fabbricati, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Il tutto, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e a condizione che le imprese procedano alla successiva alienazione degli immobili. Nel caso in cui le predette condizioni non siano adempiute nel termine previsto, le imposte sono dovute nella misura ordinaria con applicazione degli interessi di mora decorrenti dalla data dell'acquisto del fabbricato e di una sanzione pari al 30% delle imposte dovute.

Art. 7 bis - Esenzione dalla TASI per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

A decorrere dal 1° gennaio 2022, saranno esenti dalla TASI i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Art. 7 ter - Estensione degli interventi agevolativi al settore edile

Per le PMI operanti nel settore edile (codici ATECO F41 e F42), l'accesso alla garanzia della sezione speciale, istituita dal DL 135/2018 è consentito, altresì, qualora le medesime imprese siano titolari di finanziamenti erogati da banche e altri intermediari finanziari di cui al TUB, assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado su beni immobili civili, commerciali e industriali, le cui posizioni creditizie, non coperte da altra garanzia pubblica, siano state classificate come inadempienze probabili (UTP) entro la data dell'11

febbraio 2019, secondo le risultanze della centrale dei rischi della Banca d'Italia. Per i titolari dei finanziamenti di cui sopra, la garanzia della sezione speciale è concessa in misura non superiore all'80% dell'esposizione alla data dell'11 febbraio 2019 e fino a un importo massimo di euro 2.500.000. Ai fini della concessione della garanzia della sezione speciale, che ha carattere sussidiario, il piano di rientro dal finanziamento deve essere valutato e approvato dal consiglio di gestione del Fondo.

Art. 8 – Sisma bonus

Le detrazioni previste per gli interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici vengono estese agli acquirenti (entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori) delle unità immobiliari ricomprese nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3. La detrazione è pari al 75% o all'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico) del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare per un importo di spesa massimo di 96.000 euro. In luogo della detrazione, i beneficiari possono optare per la cessione del credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati esclusi gli istituti di credito e intermediari finanziari. L'agevolazione è concessa per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Art. 10 - Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico

Per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, il contribuente che ha diritto alle detrazioni potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Inoltre, i beneficiari della detrazione per alcuni interventi di risparmio energetico (per es. installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia) potranno optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. Il soggetto che ha realizzato gli interventi avrà a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi e di cessione ad istituti di credito e a intermediari finanziari.

Art. 13 quater - Contrasto all'evasione nel settore turistico

Si stabilisce che gli intermediari immobiliari residenti in Italia, appartenenti al medesimo gruppo degli intermediari non residenti che non abbiano nominato un rappresentante fiscale, sono solidalmente responsabili per il pagamento della ritenuta sui canoni e corrispettivi relativi ai contratti di locazione

breve. I dati relativi alle generalità delle persone alloggiate presso le strutture ricettive, forniti dal Ministero dell'Interno all'AdE in forma anonima, sono trasmessi ai Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno a fini di monitoraggio. Viene istituita una apposita banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, identificate secondo un codice alfanumerico, da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, consentendone l'accesso all'Agenzia delle Entrate. I titolari delle strutture ricettive, gli intermediari e i soggetti che gestiscono portali telematici devono pubblicare il richiamato codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione, pena la sanzione pecuniaria da 500 euro a 5.000 euro. In caso di reiterazione della violazione la sanzione è maggiorata del doppio.

Art. 19 - Rifinanziamento del Fondo di garanzia per la prima casa

Vengono assegnati 100 milioni di euro nell'anno 2019 al "Fondo di garanzia per la prima casa", istituito con la Legge di per il 2014 per la concessione di garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari. Contestualmente, viene ridotta dal 10 all'8% la percentuale minima del finanziamento da accantonare a copertura del rischio.

Art. 19 bis - Norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato

In mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo del contratto di locazione agevolato (3 anni + 2), da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza del biennio, comma 5 dell'articolo 2 della Legge n. 431/1998, il contratto sia "rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio".