

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LEGGE 27 dicembre 2017, n. 205

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato

LEGGE DI BILANCIO 2018

Nota: la Legge qui esaminata è entrata in vigore, come d'abitudine, il primo gennaio u.s., salvo quanto diversamente previsto

Sunto dei principali contenuti

POLIZZA RC AGENTI IMMOBILIARI - SANZIONI

Per la prima volta è stata introdotta una sanzione pecuniaria per l'ipotesi in cui l'agente immobiliare operi professionalmente senza essere provvisto della necessaria polizza assicurativa. Testualmente, il comma 993 dell'unico articolo della citata legge dispone: "Al comma 5-bis dell'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di cui al precedente periodo sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000». Dall'1 gennaio 2018, quindi, l'agente immobiliare che dovesse operare senza la necessaria copertura assicurativa sarà passibile di una sanzione economica come sopra indicato. Sino ad oggi la violazione dell'obbligo di copertura assicurativa comportava la possibilità per le singole CCIAA di inibire l'attività con la cancellazione dal Registro Imprese in assenza di requisito obbligatorio.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

È prorogata la detrazione IRPEF / IRES prevista per talune tipologie di interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, in generale nella misura del 65%, alle spese sostenute fino al 31.12.2018. L'aliquota è ridotta al 50% per **finestre e schermature solari**.

Per le spese sostenute dall'1.1.2018 la detrazione IRPEF / IRES spetta nella misura del 50% per gli interventi di acquisto e di posa in opera di:

- finestre comprensive di infissi;
- schermature solari (si ricorda che si intendono tali quelle di cui all'Allegato M al DLgs. 311/2006).

Vengono riformulate le **aliquote per gli impianti di climatizzazione invernale**.

Per le spese sostenute dall'1.1.2018, la detrazione IRPEF / IRES spetta:

- nella misura del 50% per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento della Commissione UE 18.2.2013 n. 811;
- nella misura del 65% per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con: 1) impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento della Commissione UE 18.2.2013 n. 811, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02; 2) impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- nella misura del 65% per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Sono esclusi dall'agevolazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A di prodotto.

Impianti di climatizzazione invernale alimentati da biomasse combustibili - sostituendo il comma 2bis dell'art. 14 del DL 63/2013, viene stabilito che si applica la detrazione nella misura del 50%:

- per le spese sostenute nell'anno 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- fino a un valore massimo della detrazione di 30.000,00 euro.

Acquisto e posa di micro-cogeneratori - la detrazione IRPEF / IRES, nella misura del 65%, si applica alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- sostenute dall'1.1.2018 al 31.12.2018;
- fino ad un valore massimo della detrazione di 100.000,00 euro.

Per poter fruire della detrazione i suddetti interventi devono poter ottenere un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%.

Ampliamento dei soggetti beneficiari della detrazione - le detrazioni previste per gli interventi di riqualificazione energetica spettano anche:

- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31.12.2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali

La detrazione IRPEF / IRES prevista per gli interventi di riqualificazione energetica si applica, generalmente nella misura del 65%, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

- per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117bis c.c.;
- oppure per gli interventi che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio (es.: rifacimento centrale termica con installazione caldaia a condensazione, coibentazione tetto o cappotti in facciate, ecc.);
- sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021.

Riduzioni dell'aliquota per le spese sostenute dall'1.1.2018 - anche nel caso in cui gli interventi riguardino le parti comuni di edifici condominiali, nei casi sopra indicati la detrazione è ridotta al 50% per le spese sostenute dall'1.1.2018 (si veda quanto sopra indicato).

Interventi di riqualificazione energetica – cessione della detrazione

Modificando i commi 2ter e 2sexies dell'art. 14 del DL 63/2013 convertito, viene prevista la possibilità di cedere le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici da parte dei contribuenti, anche se gli interventi sono eseguiti sulle singole unità immobiliari. In mancanza di una specifica previsione normativa sul momento di sostenimento delle spese e considerato che la L. 205/2017 è entrata in vigore l'1.1.2018, le nuove disposizioni si dovrebbero, pertanto, applicare alle spese sostenute da tale data.

Tipologie di interventi per i quali può essere ceduta la detrazione - a decorrere dall'1.1.2018, le detrazioni IRPEF/IRES spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici possono essere cedute nel caso di interventi eseguiti:

- sia sulle parti comuni degli edifici condominiali;
- sia sulle singole unità immobiliari.

Soggetti che possono cedere la detrazione spettante - la cessione del credito, corrispondente alla detrazione spettante per le spese relative ai predetti interventi può essere effettuata:

- dai soggetti che non sono tenuti al pagamento dell'IRPEF in quanto si trovano nelle condizioni di cui all'art. 11 comma 2 e all'art. 13 co. 1 lett. a) e comma 5 lett. a) del TUIR (cosiddetti "incapienti");
- dalla generalità dei soggetti che possono beneficiare della detrazione in questione.

Soggetti a cui è possibile cedere la detrazione - in luogo della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, i contribuenti possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Mentre la generalità dei contribuenti non può espressamente cedere la detrazione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari, il comma 2ter dell'art. 14 del DL 63/2013 convertito nulla dispone con riguardo ai "soggetti incapienti" che intendono trasferire la detrazione. Pertanto soltanto i "soggetti incapienti" possono cedere la detrazione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali che determinano un rilevante risparmio energetico

Nel caso in cui gli interventi di riqualificazione energetica riguardino le parti comuni degli edifici condominiali, per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, la detrazione spetta nella misura:

- del 70%, nel caso in cui tali lavori interessino l'involucro dell'edificio "con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo";
- del 75%, se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media definita dal DM 26.6.2015.

Limite massimo di spesa - per i sopraelencati interventi il limite massimo di spesa è pari a 40.000,00 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - PROROGA

È prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2018 la detrazione IRPEF del 50% prevista per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16bis comma 1 del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel suddetto art. 16bis.

INTERVENTI ANTISISMICI

Lavori antisismici combinati con quelli di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici condominiali - è prevista una nuova detrazione:

- nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3;
- in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2quater dell'art. 14 del DL 63/2013 e dal comma 1quinquies dell'art. 16 dello stesso decreto, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Misura della detrazione - in tal caso, la detrazione spetta nella misura:

- dell'80%, se gli interventi determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- dell'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Ripartizione e limiti della detrazione - la detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo. L'agevolazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Misure antisismiche ed opere di messa in sicurezza statica – ampliamento dei soggetti beneficiari

Le detrazioni di cui ai commi da 1bis a 1sexies dell'art. 16 del DL 63/2013 spettano anche:

- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31.12.2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

BONUS MOBILI E BONUS VERDE

Bonus mobili - viene prorogata alle spese sostenute nell'anno 2018 la detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (cosiddetto "bonus mobili"), previsto dal comma 2 dell'art. 16 del DL 63/2013.

Per beneficiare dell'agevolazione per le spese sostenute nell'anno 2018, tuttavia, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati dall'1.1.2017.

Bonus verde, sistemazione di terrazzi e giardini - è possibile beneficiare della detrazione IRPEF, nella misura del 36%, per le spese sostenute nell'anno 2018 relative agli interventi (anche se eseguiti sulle parti comuni condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117bis c.c.) 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.

Tra le spese agevolabili sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

Tipologie di immobili agevolati

Sono agevolati gli interventi di "sistemazione a verde" qualora siano effettuati:

- su unità immobiliari ad uso abitativo;
- sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117bis c.c.

Limite di spesa e ripartizione della detrazione

La nuova detrazione:

- è fruibile fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5.000,00 euro per unità immobiliare;
- deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

LOCAZIONI

Cedolare secca, proroga - viene estesa agli anni 2018 e 2019 l'applicabilità dell'aliquota della cedolare secca del 10% per i contratti di locazione a canone concordato.

Canoni di locazione degli studenti universitari "fuori sede", detrazione IRPEF - limitatamente agli anni 2017 e 2018, la detrazione IRPEF del 19% dei canoni di locazione relativi agli studenti universitari "fuori sede", di cui alla lett. i-sexies) dell'art. 15 co. 1 del TUIR, spetta:

- agli studenti che risiedono in zone montane o disagiate che distano almeno 50 chilometri dall'università (invece di almeno 100 chilometri);
- anche qualora l'università non sia ubicata in una Provincia diversa rispetto a quella di residenza dello studente.

Limite di importo - i canoni di locazione pagati sono detraibili fino a concorrenza di un importo massimo di 2.633,00 euro.

TRIBUTI LOCALI

Tributi locali, sospensione aumenti - oltre che per gli anni 2016 e 2017, è sospesa anche per l'anno 2018 l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni comunali per la parte in cui prevedono aumenti di tributi e delle addizionali attribuite alle Regioni e agli enti locali (quali IMU e TASI), rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015.

Maggiorazione TASI - in deroga al suddetto "blocco", i Comuni che per gli anni 2016 e 2017 hanno confermato la maggiorazione TASI nella stessa misura applicata per l'anno 2015 (che può arrivare fino allo 0,8 per mille) possono continuare a mantenerla anche per l'anno 2018 con espressa deliberazione del Consiglio comunale.

IMPOSTA DI REGISTRO

Imposta di registro, agevolazioni concernenti la trasformazione del territorio - viene estesa l'applicazione dell'imposta di registro fissa e dell'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, già prevista dall'art. 32 co. 2 del DPR 601/73 in relazione ai "provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo" indicati dalla L. 28.1.77 n. 10, anche:

- a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché agli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi;
- a tutte le convenzioni e atti di cui all'art. 40bis della legge provinciale di Bolzano 11.8.97 n. 13, per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato.

VARIE

Rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni non quotate

Viene riaperta la rivalutazione delle partecipazioni non quotate e dei terreni detenuti al di fuori del regime di impresa. Sarà quindi consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni (agricoli ed edificabili) posseduti alla data dell'1.1.2018, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ai sensi dell'art. 67 comma 1 lettere da a) a c-bis) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso. Si tratta della facoltà di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore di perizia delle partecipazioni non quotate o dei terreni, mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva su tale valore.

A tal fine, occorrerà che entro il 30.6.2018:

- un professionista abilitato (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero, in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo (le rate successive scadono il 30.6.2019 e il 30.6.2020, con applicazione degli interessi del 3%).

Imposta sostitutiva con aliquota unica dell'8% - l'imposta sostitutiva si applica con l'aliquota unica dell'8%, sia in caso di rivalutazione di partecipazioni non quotate (qualificate e non qualificate), che dei terreni (agricoli o edificabili).

Attività di enoturismo - all'attività di enoturismo, definita come l'insieme delle attività di conoscenza del vino espletate nel luogo di produzione, le visite nei luoghi di coltura, di produzione e di esposizione degli strumenti utili alla coltivazione della vite, la degustazione e la commercializzazione delle produzioni vinicole aziendali, anche in abbinamento ad alimenti, nonché le iniziative a carattere didattico e ricreativo nell'ambito delle cantine, si applicano le disposizioni fiscali di favore previste per l'agriturismo dall'art. 5 della L. 413/91.

Determinazione forfettaria del reddito - per gli imprenditori che esercitano attività di enoturismo, fatta eccezione per i soggetti IRES di cui all'art. 73 co. 1 lett. a) e b) del TUIR (società di capitali ed enti commerciali), il reddito imponibile derivante dall'esercizio di tale attività si determina quindi applicando all'ammontare dei relativi ricavi conseguiti, al netto dell'IVA, il coefficiente di redditività del 25%.

Determinazione forfettaria dell'IVA - il regime forfetario dell'IVA di cui all'art. 5 comma 2 della L. 413/91, il quale prevede che l'IVA dovuta si determina riducendo l'imposta delle operazioni imponibili in misura pari al 50% del suo ammontare a titolo di detrazione forfetaria dell'imposta afferente agli acquisti e alle importazioni, si applica solo per i produttori agricoli di cui agli artt. 295 e ss. della direttiva 2006/112/CE.

IVA addebitata per errore, regime sanzionatorio - viene disciplinata, sul versante sanzionatorio, la fattispecie, di cui all'art.6 co.6 del DLgs 18.12.97 n.471, in cui il cedente / prestatore, per errore, addebiti al cessionario/committente un'IVA superiore a quella dovuta. Potrebbe essere l'ipotesi in cui, anziché fatturare con aliquota del 10%, per sbaglio si addebiti un'IVA del 22%. Nel sistema antecedente alla legge di bilancio 2018, al cessionario/committente

veniva negata la detrazione della maggiore IVA addebitata per errore. Inoltre veniva irrogata una sanzione pari al 90% dell'imposta, oltre, in certe ipotesi, alla sanzione da dichiarazione infedele dal 90% al 180% dell'imposta (le due sanzioni venivano tuttavia unificate in ragione del cumulo giuridico).

Sistema attuale - da un lato opera la sola sanzione fissa da 250,00 euro a 10.000,00 euro, dall'altro, è ammessa la detrazione, se l'imposta, ad opera del cedente / prestatore, è stata comunque assolta. L'Agenzia delle Entrate, esprimendosi in tema di reverse charge, ha chiarito che per assolvimento del tributo ad opera del cedente / prestatore si intende *"l'avvenuta registrazione, di cui all'articolo 23 del d.P.R. n. 633 del 1972, con conseguente confluenza nella liquidazione di competenza"*. Siccome è riconosciuta la detrazione, la condotta indicata non causa alcuna dichiarazione infedele (art. 5 del DLgs. 471/97), a differenza di quanto accadeva in passato. È comunque sancito che *"la restituzione dell'imposta è esclusa qualora il versamento sia avvenuto in un contesto di frode fiscale"*.

Applicazione del favor rei - trova applicazione il favor rei con il limite dell'atto ormai definitivo ex art. 3 del DLgs. 18.12.97 n. 472. Automaticamente vengono meno il recupero dell'IVA e la sanzione da dichiarazione infedele, conseguenza del disconoscimento della detrazione.

NOVITA' IN MATERIA DI LAVORO

In materia di lavoro, la Legge di Bilancio introduce diverse novità tra le quali principalmente:

- il welfare aziendale con le agevolazioni fiscali sugli abbonamenti al trasporto pubblico
- la possibilità di fruire di un credito di imposta per le spese di formazione dei lavoratori pattuita attraverso contratti collettivi aziendali o territoriali
- l'incentivo strutturale all'occupazione stabile di giovani
- l'ampliamento della possibilità di fruire della cosiddetta isopensione per i lavoratori anziani
- l'estensione della possibilità di fruire dell'APE (Anticipo Pensionistico) sociale e volontario
- l'aumento del contributo per i licenziamenti collettivi per le imprese soggette alla CIGS
- il pagamento delle retribuzioni esclusivamente con strumenti di pagamento diversi dal contante
- il rinvio dell'introduzione Libro Unico del Lavoro con modalità telematica

Al seguente link disponibile la Guida redatta da Confcommercio MiLoMB: [GUIDA LAVORO](#)

Al seguente link il testo integrale della Legge di Bilancio: [LEGGE DI BILANCIO](#)