

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato

LEGGE DI STABILITA' 2016

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

*A cura del Segretario FIMAA Milano Monza & Brianza, **Beatrice Zanolini**,
in collaborazione con il Consulente Fiscale FIMAA MiMB, **Dott. Eugenio Magno***



Legge 28 dicembre 2015 n. 208 **LEGGE DI STABILITA' 2016**

Detrazione IRPEF del 50% dell'IVA per l'acquisto di immobili in classe A o B

Acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B effettuati dall'1 gennaio al 31 dicembre 2016: se gli immobili sono stati ceduti da imprese costruttrici (e non ristrutturatrici), è prevista la detrazione IRPEF, dall'imposta lorda, del 50% dell'IVA versata sul corrispettivo d'acquisto e ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi. Si ritiene che la detrazione venga applicata in tutti i casi in cui la vendita sia soggetta ad IVA e cioè in caso di cessione nei 5 anni dalla fine lavori o dopo tale data qualora l'impresa eserciti l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ma purché effettuata da impresa costruttrice

Ristrutturazioni edilizie ed ecobonus

Proroga delle detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica: anche per il 2016 vengono confermate le attuali misure. Nel dettaglio, le detrazioni sono rispettivamente: del 50% per le ristrutturazioni e per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati all'immobile che per cui si è fruito della detrazione per la ristrutturazione; del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica (compresi quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali). Sono prorogati al 31 dicembre 2016 tutti i bonus edilizi (per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per risparmio energetico "qualificato" degli edifici, per schermature solari, per impianti di climatizzazione invernale dotati di calore alimentati da biomasse combustibili e per misure antisismiche)

Acquisto di prima casa in leasing

Nuovo contratto di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale: la Società di Leasing si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e su indicazione del soggetto utilizzatore il quale, alla scadenza del contratto, ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. E' noto come attraverso il contratto di leasing immobiliare una banca o un intermediario finanziario (iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del TUB) si impegni ad acquistare o a far costruire un immobile su scelta o secondo le indicazioni fornite dall'utilizzatore. Tale immobile è messo quindi dalla Società di Leasing a disposizione dell'utilizzatore, per un dato tempo e verso un determinato corrispettivo, ed alla scadenza del periodo pattuito l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà dell'immobile dietro il pagamento di un importo stabilito nel contratto di leasing, oppure restituire l'immobile alla Società di Leasing.

La nuova disciplina prevede espressamente che in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente (ossia la Società di Leasing) abbia diritto alla restituzione del bene, corrispondendo però all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, avvenute a valori di mercato. Dall'importo ricavato la Società di Leasing dedurrà, sempre secondo la nuova disciplina, la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione del contratto, nonché dei canoni ancora a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, e la differenza così risultante verrà corrisposta all'utilizzatore. Se vi fosse tuttavia una differenza negativa tra detti importi e quanto ricavato dalla vendita o dalla nuova collocazione, tale differenza sarà a carico dell'utilizzatore, che dovrà corrisponderla alla Società di Leasing. Nelle attività di vendita e di ricollocazione del bene la banca o l'intermediario finanziario devono attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore. E' stata altresì inserita la facoltà per l'utilizzatore di chiedere al concedente la sospensione del pagamento dei canoni per un periodo massimo di 12 mesi. Tale facoltà potrà essere esercitata una sola volta ed al verificarsi di particolari situazioni (cessazione del rapporto di lavoro subordinato, o del rapporto di agenzia per cause naturali e comunque non dipendenti da responsabilità e/o colpa del lavoratore/agente). Decorso il periodo di sospensione il pagamento dei canoni riprenderà e la durata concordata del leasing sarà prorogata per lo stesso periodo della sospensione.

La Legge di Stabilità introduce anche delle importanti agevolazioni fiscali per tali contratti di leasing (i giovani di età inferiore ai 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e non proprietari di altri immobili a destinazione abitativa, potranno detrarre dai redditi i canoni e le spese accessorie fino ad un importo di 8.000 euro, nonché il costo di acquisto in caso di esercizio dell'opzione finale per un importo non superiore a 20.000 euro. Le suddette soglie di detrazioni sono dimezzate in caso di utilizzatore di età superiore ai 35 anni oppure di reddito superiore ad euro 55.000 annui pur in presenza del requisito anagrafico). Il trasferimento di proprietà è soggetto all'imposta di registro proporzionale e l'acquisto del bene da parte delle banche e degli intermediari finanziari, qualora abbia per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, ed ai fini di cui sopra, sconta l'imposta di registro del 1,5%. Da ricordare come il contratto di leasing immobiliare debba essere obbligatoriamente stipulato in forma scritta (ex art. 117 TUB) e come sia soggetto a registrazione solo in caso d'uso, o in termine fisso se perfezionato per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Si osserva in ultimo come sia espressamente previsto che l'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria non sia soggetto all'azione revocatoria fallimentare e come per l'eventuale rilascio dell'immobile la Società di Leasing possa agire con il procedimento di sfratto per morosità.

Rivalutazione del valore dei terreni

Possibilità di rideterminare il costo o valore fiscale di acquisto dei terreni, edificabili e non: questa novità è riferita ai terreni posseduti al di fuori del regime d'impresa alla data dell'1 gennaio 2016, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze latenti. L'aliquota da applicare sull'intero valore rivalutato è dell'8%. Per beneficiare dell'agevolazione occorre che entro il 30 giugno 2016:

- un professionista abilitato (es. dottore commercialista, ragioniere commercialista, ecc.) rediga ed asseveri la perizia di stima della partecipazione o (es.: architetto, geometra, ingegnere) del terreno;
- il contribuente versi l'imposta sostitutiva integralmente ovvero, in caso di rateizzazione, la prima delle tre rate annuali di pari importo.

Cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione

L'imposta relativa a quanto in oggetto doveva essere versata dalle parti entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto; l'attestazione dell'avvenuto pagamento (mod. F23 e poi mod. F24 ELIDE) dove essere presentato, nei 20 giorni successivi, all'Agenzia delle Entrate presso la quale il contratto era stato registrato. Con l'entrata in vigore della registrazione telematica e l'introduzione del mod. RLI quanto sopra risultava anacronistico. La nuova norma prevede la soppressione dell'obbligo di presentare all'ufficio l'attestato di pagamento. Fermo restando il termine di 30 giorni per procedere al pagamento dell'imposta, entro tale data occorre ora presentare all'ufficio, presso il quale è stato registrato il contratto di locazione, mediante mod. RLI, la comunicazione relativa a cessioni, risoluzioni e proroghe anche se tacite.

Il mancato pagamento del tributo è sanzionato con un importo pari al 30% dell'imposta non versata ridotto al 15% se il versamento viene effettuato con ritardo non superiore a 90 giorni, con possibilità di ravvedimento. La nuova norma non prevede per ora alcuna sanzione nel caso in cui, nonostante si sia effettuato il pagamento nei termini previsti, non si proceda poi all'invio o alla presentazione del modello RLI. Tuttavia le procedure online dell'AdE prevedono, in caso di mancata comunicazione del tacito rinnovo, la cessazione d'ufficio del contratto anche se in presenza di clausole che ne prevedono la prosecuzione.

Viene invece introdotta una sanzione, prima non prevista, in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione dei contratti di locazione assoggettati alla "cedolare secca". A partire dal 1 gennaio 2016 l'inadempimento, nei 30 giorni successivi, viene sanzionato con l'importo fisso di 67 euro, ridotto a 35 euro se il ritardo non supera i 30 giorni (e quindi se si procede entro 60 giorno dalla cessazione). Pare che per queste sanzioni non sia prevista la possibilità di ravvedimento.

In caso di registrazione tardiva (se il ritardo non supera i 30 giorni) le sanzioni sono state ridotte: le nuove sanzioni amministrative (che possono essere oggetto di ravvedimento) vanno dal 60 al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 200, anziché dal 120 al 240% come prima previsto. A tali importi occorrerà aggiungere gli interessi di mora e l'imposta dovuta.

Altre novità fiscali

- introduzione del cosiddetto "super ammortamento" al 140% della quota, ai fini delle imposte sui redditi, per i soggetti titolari di reddito d'impresa e per gli esercenti arti e professioni che effettuano investimenti in beni materiali strumentali nuovi, dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016

- nuovo regime forfetario
- aumento della franchigia di deduzione IRAP per i soggetti di minore dimensione che svolgono attività d'impresa
- nuova disciplina delle condizioni di emissione della nota di variazione IVA in diminuzione nelle procedure concorsuali ed esecutive rimaste infruttuose
- modifica dei termini per l'accertamento delle imposte sui redditi e dell'IVA
- riammissione alla dilazione dei contribuenti, decaduti dal beneficio della rateazione di somme dovute a seguito di accertamenti con adesione
- canone RAI, a decorrere dal 2016 per i titolari di utenza di energia elettrica il pagamento del canone per uso privato avviene con l'addebito sulle fatture emesse dalle Imprese di energia elettrica. L'importo del canone Rai dovuto il 2016 è di € 100,00 e sarà integrato nella prima bolletta elettrica successiva al 1 luglio con una voce distinta. Da quest'anno è dovuto una sola volta, per ogni famiglia o per gruppo di persone residenti nella stessa casa; per tutte le altre abitazioni non ci sarà alcun addebito
- pagamenti elettronici, è stato esteso anche alle carte di credito (non più, alle sole carte di debito – più comunemente "bancomat" –) e, tale obbligo, è previsto per i soggetti che effettuano sia l'attività di vendita di prodotti, sia la prestazione di servizi, inclusi i servizi professionali, *tranne nei casi di oggettiva impossibilità tecnica*
- limite uso denaro contante, è stato innalzato il limite al divieto di trasferimento di denaro contante, di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore, stabilendo che il trasferimento stesso è vietato quando il suo valore è complessivamente pari o superiore a 3.000 euro. La stessa norma prevede il mantenimento della precedente.

Nota integrativa

*tratta dal materiale illustrativo del seminario tenuto dall'Avv. **Giampaolo Foresi**, Direttore dei Servizi Tributarî di Unione Confcommercio Milano - Lodi - Monza e Brianza sulle principali novità fiscali per le imprese contenute nella legge di stabilità per l'anno 2016
in materia di*

ASSEGNAZIONE E CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI

TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE AGEVOLATA

ESTROMISSIONE IMMOBILE STRUMENTALE

RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

Assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci

Le imprese potenzialmente interessate sono: Società immobiliari (familiari), Società non operative, Società con prossima chiusura, Società con prossimo cambiamento compagine sociale, Società con riserve di utili in sospensione di imposta.

Sono escluse le società cooperative, le società consortili, i consorzi e gli altri enti commerciali, nonché gli enti non commerciali.

I beni agevolati sono:

1. beni immobili (terreni e fabbricati), fatta eccezione per quelli strumentali per destinazione
2. beni mobili iscritti nei pubblici registri non utilizzati quali beni strumentali nell'attività propria dell'impresa; le caratteristiche del bene devono essere valutate al momento dell'assegnazione (C.M. n. 112/E del 21/05/99)

I beni assegnati o ceduti beneficiando delle agevolazioni concorrono comunque alla formazione dei ricavi presunti e dei redditi minimi per la normativa delle società non operative per il periodo d'imposta 2015, nonché pro-rata temporis, fino all'estromissione, per il 2016.

Condizione Soggettiva - Le agevolazioni sono concesse alla condizione che i soci (che ne beneficiano) siano iscritti a libro soci, ove prescritto, al **30/09/2015**, o che lo siano entro il 31/01/2016, ma in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'01/10/2015. Eventuali soci subentrati dopo non possono usufruire dell'agevolazione.

Condizione Oggettiva - L'assegnazione o la cessione deve avvenire entro il **30/09/2016**.

Benefici per le società

Le plusvalenze, date dalla differenza tra il valore normale del bene e il costo fiscalmente riconosciuto, a seguito dell'assegnazione o dalla cessione sono assoggettate ad un'imposta sostitutiva pari all'**8%** (**10,5%** per le società di comodo per due annualità su tre).

Per la determinazione della plusvalenza è possibile assumere, invece del valore normale degli immobili, il valore catastale.

Sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione è dovuta un'imposta sostitutiva del **13%**.

Le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa. Le imposte sostitutive devono essere versate per il **60%** entro il **30/11/2016** e per il restante **40%** entro il **16/06/2017**.

Disposizioni per i soci assegnatari (srl e spa): non si applica la presunzione di distribuzione prioritaria delle riserve di utili e per la parte distribuita riconducibile a queste ultime, la tassazione riguarda solo la somma eccedente quella assoggettata ad imposta sostitutiva da parte della società (47 c. 1 secondo periodo, 5, 6, 7 e 8 del TUIR).

Il valore normale (o catastale) dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute

Nel caso di assegnazione con distribuzione di riserve di utili, l'assegnazione costituisce utile in natura per il socio. Se invece la società riduce riserve di capitale, il socio non consegue alcun reddito, salvo i casi in cui si dovesse giungere ad un sottozero

Trasformazione in società semplice agevolata

In alternativa all'assegnazione o alla cessione agevolata, è possibile **trasformare la società in società semplice**, purché si tratti di società immobiliari di gestione.

All'atto di trasformazione la compagine sociale deve essere formata dagli **stessi soci** che erano tali al **30/09/2015**, in quanto gli effetti della trasformazione coinvolgono necessariamente tutti i soci. Tuttavia, le percentuali di partecipazione possono mutare.

A differenza dell'assegnazione o cessione, la trasformazione non determina l'interruzione del quinquennio rilevante per le plusvalenze immobiliari.

Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute aumenta della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva.

Trasformazione da SOCIETÀ DI CAPITALI in SOCIETÀ SEMPLICE - le riserve di utili non ricostituite in bilancio si considerano tassate nel periodo d'imposta successivo a quello della trasformazione in capo al socio (art. 170, c. 4 del TUIR); resta salvo il beneficio per cui gli utili del socio vengono ridotti degli importi assoggettati ad imposta sostitutiva in capo alla società trasformata.

Trasformazione da SOCIETÀ DI PERSONE in SOCIETÀ SEMPLICE - non vi è alcuna tassazione in quanto gli utili hanno già scontato imposizione per trasparenza negli esercizi in cui essi sono stati generati.

Estromissione immobile strumentale

Le imprese potenzialmente interessate sono: Imprese individuali con prossima chiusura, Imprese individuali con prossimo cambiamento titolarità (cessione, affitto o donazione, conferimento di azienda), particolari situazioni patrimoniali/familiari dell'imprenditore.

- L'estromissione agevolata può essere effettuata dai soggetti che al 31/10/2015 risultano in possesso della qualifica di imprenditore individuale e la mantengono fino all'1/1/2016 (data di effetto dell'estromissione)
- Non possono quindi avvalersi dell'agevolazione i soggetti che hanno cessato la partita IVA alla data dell'1/1/2016
- L'estromissione riguarda gli immobili strumentali (art. 43, comma 2, TUIR) posseduti alla data del 31/10/2015
- Il carattere di strumentalità dell'immobile va verificato alla data del 31/10/2015
- Il termine "ultimo" per poter effettuare l'estromissione è il 31/5/2016, con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data dell'1/1/2016
- Per l'esercizio dell'opzione assume rilevanza il comportamento concludente (es. contabilizzazione dell'estromissione)
- L'estromissione si perfeziona con il versamento dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF / IRAP pari all'8% della differenza tra il valore normale e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile da estromettere
- Non è prevista alcuna agevolazione IVA
- Valore normale: valore di mercato (art. 9, TUIR) oppure valore catastale - rendita catastale rivalutata del 5% (25% per i terreni) per il moltiplicatore di cui all'art. 52, DPR n. 131/86 tenendo conto degli aumenti disposti dal DL n. 168/2004 (20%) nonché, per gli immobili di categoria B, dal DL n. 262/2006 (40%)

Rivalutazione dei beni di impresa

Le imprese potenzialmente interessate sono: Imprese che intendano migliorare il rating patrimoniale ai fini del finanziamento, Imprese che tendenzialmente aumentano l'utile, Imprese

che intendano assegnare o cedere un immobile nel medio periodo, Società di capitale in perdita (la riserva da rivalutazione aumenta il patrimonio netto della società e può essere utilizzata a copertura perdite)

Soggetti interessati: Società di capitali ed enti residenti che non redigono il bilancio consolidato secondo gli IAS/IFRS, Società di persone commerciali, imprese individuali, enti non commerciali residenti e soggetti non residenti con S.O. in Italia (art. 15, L.342/2000)
Società cooperative (Circolare AdE 13/2014)

Beni agevolati: **beni materiali e immateriali**, con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa; **partecipazioni in società controllate e collegate**, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie

I beni devono risultare dal **bilancio dell'esercizio in corso al 31/12/2014**.

La rivalutazione deve obbligatoriamente riguardare **tutti i beni** appartenenti alla medesima categoria omogenea. La rivalutazione può essere parziale.

I valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non possono superare quelli attribuibili ai beni in base alla loro capacità produttiva o effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa (criterio interno) e ai valori correnti (criterio esterno) (art. 11 c. 2, L.342/2000).

Tecniche di rivalutazione:

- 1) Rivalutazione del solo costo storico
- 2) Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento
- 3) Riduzione del fondo ammortamento

Effetti speciali

Sui maggiori valori iscritti in bilancio si versa un'imposta sostitutiva nella seguente misura:

- beni ammortizzabili: **16%** dei maggiori valori
- beni non ammortizzabili: **12%** dei maggiori valori.

I maggiori valori iscritti sono riconosciuti a decorrere **dal terzo esercizio successivo** a quello della rivalutazione (**esercizio chiuso al 31/12/2018**) ai fini degli **ammortamenti**, della determinazione del plafond delle spese di manutenzione e della disciplina delle società non operative.

Ai fini della determinazione delle **plusvalenze** (o **minusvalenze**), i maggiori valori sono riconosciuti a decorrere **dal quarto esercizio successivo** a quello della rivalutazione.

La riserva di PN costituita in contropartita contabile della rivalutazione costituisce, ai fini fiscali, una riserva in sospensione d'imposta (c.d. saldo attivo di rivalutazione). Essa può essere affrancata mediante versamento di un'imposta sostitutiva pari al **10%**.

Le imposte sostitutive devono essere versate in un'unica soluzione, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale le operazioni sono eseguite.