FIORENTINO associati

SYNERGIA CONSULTING GROUP
ALLEANZA PROFESSIONALE

Newsletter n. 5/2019

Legge di Bilancio 2019: Le novità in materia di immobili

La presente newsletter analizza le principali novità in tema di immobili introdotte dalla Legge 30 dicembre 2018, n. 145 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (di seguito "*Legge di Bilancio*" o anche "*Legge*"), ed in particolare:

1. Estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali
2. Aumento della percentuale di deducibilità dell'IMU
3. Riduzione della base imponibile IMU e TASI per gli immobili in comodato

1. Estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali

Il D.Lgs. 23/2011 disciplina il regime della cedolare secca, prevedendo un'imposta sostitutiva applicabile ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, su opzione del locatore, persona fisica.

Nel caso in cui il locatore eserciti l'opzione, la cedolare secca sostituisce:

- l'IRPEF e le relative addizionali dovute sul reddito fondiario derivante dalla locazione delle unità immobiliari;
- l'imposta di registro e di bollo dovuta sul contratto di locazione dell'immobile, fermo restando l'obbligo di registrazione del contratto se la durata è superiore a 30 giorni.

La *Legge* estende l'applicazione della cedolare secca anche alle locazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili iscritti nella categoria C/1, di superficie fino a 600 mq ed alle relative pertinenze.

La *Legge* prevede che l'imposta "secca" del 21% sia applicata sull'intero canone di locazione, ma solamente con riferimento ai contratti sottoscritti a partire dal 1° Gennaio 2019.

Pertanto, la cedolare secca non potrà applicarsi ad alcun contratto di locazione di immobili commerciali già in corso nel 2018.

Napoli
Piazza della Repubblica, 2

Roma
Via di Porta Pinciana, 6

Milano
Via Morigi, 13

Tel.: 081/2470130 – 06/42013898
email: info@fiorentinoassociati.it

Inoltre, la Legge di Bilancio ha portato al 100% la misura dell'acconto della cedolare secca dal 2021, mantenendo invariata la percentuale del 95% per il 2019 e per il 2020.

2. Aumento della percentuale di deducibilità dell'IMU

La *Legge* ha aumentato, a far data dal 1.1.2019, la percentuale di deducibilità IRPEF e IRES dell'IMU relative agli immobili strumentali dal reddito di impresa e di lavoro autonomo dal 20 al 40%.

Si ricorda che per l'Agenzia delle Entrate, per i soggetti titolari di reddito d'impresa, l'IMU costituisce costo deducibile se è di competenza di un certo periodo di imposta e se l'imposta è stata pagata.

Ne consegue che nel caso di IMU 2018 tardivamente versata nel 2019, il costo sarà di competenza del periodo d'imposta 2018, non sarà deducibile nel 2018 mancando il pagamento e sarà deducibile nel periodo d'imposta di pagamento.

Tale novità interessa tre categorie di immobili strumentali:

- per destinazione, ovvero quelli utilizzati esclusivamente dall'imprenditore o dal professionista per l'esercizio della propria attività;
- per natura, ovvero quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
- quelli concessi in uso ai propri dipendenti che, per esigenze di lavoro, abbiano trasferito la loro residenza anagrafica nel comune in cui prestano la loro attività limitatamente, però, all'anno del trasferimento e ai due successivi.

Napoli
Piazza della Repubblica, 2

Roma
Via di Porta Pinciana, 6

Milano
Via Morigi, 13

Tel.: 081/2470130 – 06/42013898
email: info@fiorentinoassociati.it

3. Riduzione della base imponibile IMU e TASI per gli immobili in comodato

La *Legge* ha modificato il DL 201/2011, il quale aveva previsto la riduzione del 50% della base imponibile dell'IMU per le unità immobiliari, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la destinano ad abitazione principale.

La novità riguarda l'estensione di tale agevolazione, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per beneficiare dell'agevolazione è necessario che ci siano le seguenti condizioni:

- il contratto sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate tramite compilazione e presentazione del modello 69;
- il proprietario dell'immobile possieda un solo immobile in Italia;
- l'immobile non sia di lusso;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodatario presenti obbligatoriamente la dichiarazione IMU attestante il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge.

In riferimento a quest'ultima condizione, la riduzione spetta a condizione che il comodante possieda al massimo due abitazioni che insistono nello stesso Comune, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra concessa con contratto di comodato registrato a un parente di primo grado, che la utilizzi come propria abitazione principale.

Nel caso in cui il comodante possieda da tre abitazioni in poi, il beneficio non spetta.

Napoli
Piazza della Repubblica, 2

Roma
Via di Porta Pinciana, 6

Milano
Via Morigi, 13

Tel.: 081/2470130 – 06/42013898
email: info@fiorentinoassociati.it

****

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Napoli, 29 aprile 2019

Dott. Alessandro Grieco

alessandrogrieco@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

DISCLAIMER
Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

Napoli
Piazza della Repubblica, 2

Roma
Via di Porta Pinciana, 6

Milano
Via Morigi, 13

Tel.: 081/2470130 – 06/42013898
email: info@fiorentinoassociati.it