



# LEGGE DI STABILITÀ 2016: LE NOVITÀ PER PROFESSIONISTI ED EDILIZIA

GIACOMO MORETTI

L'articolo compie un sintetico ma esauriente excursus sulle principali novità o proroghe previste dalla Legge di Stabilità suddivise per tipologia. Sono previsti tagli a IMU e TASI, la determinazione della rendita catastale con stima diretta e variazioni sugli immobili industriali con imbullonati. E, ancora, agevolazioni sull'acquisto della prima casa, detrazioni 65% e 50% e bonus mobili per un altro anno, obbligo di utilizzare la moneta elettronica. In relazione alla fiscalità dei professionisti, appaiono di particolare importanza la loro equiparazione alle PMI che permette l'accesso ai fondi strutturali Ue, il nuovo regime forfettario, le agevolazioni per i beni e gli immobili strumentali.

**C**on la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015 è divenuta attuativa la Legge 28 dicembre 2015 n. 208 – *“Disposizioni per la formazione annuale e pluriennale dello Stato”* più conosciuta come *“Legge di Stabilità”*.

Molte sono le novità e/o le proroghe a precedenti disposizioni legislative che riguardano i professionisti dell'area tecnica e il mondo dell'edilizia, della tassazione degli immobili, etc.

La Legge è costituita da un unico articolo che si compone di ben 999 commi e da due allegati contenenti le partite contabili.

Leggendo i commi dell'articolo 1 della Legge di Stabilità alla ricerca delle novità che possono interessare i professionisti dell'area tecnica ci imbattiamo in modifiche che riguardano l'attività professionale tecnica relative ad immobili, fiscalità, edilizia ma anche alla equiparazione delle attività professionali ad impresa per quanto riguarda l'accesso ai fondi strutturali UE.

Di seguito si riporta un breve excursus sulle principali novità o proroghe previste dalla Legge di Stabilità suddivise per tipologia.

**LA LEGGE 28 DICEMBRE 2015 N. 208 – “DISPOSIZIONI PER LA FORMAZIONE ANNUALE E PLURIENNALE DELLO STATO”, PIÙ CONOSCIUTA COME “LEGGE DI STABILITÀ”, È STATA PUBBLICATA SULLA G.U. IL 30 DICEMBRE 2015, ED È COSTITUITA DA UN UNICO ARTICOLO CON 999 COMM.**

## IMU TASI AGEVOLAZIONI IMU e TASI

Nel **comma 10** si prevede la riduzione del 50% della base imponibile di IMU e TASI per gli immobili dati in comodato d'uso ai parenti in linea retta entro il primo grado (figli o genitori).

Per poter usufruire della riduzione occorre registrare il contratto di comodato d'uso presso l'Agenzia delle Entrate e che il comodante possieda un solo immobile in Italia, risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche al caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; (abitazioni di lusso).

Nel **comma 13** è sancita l'esenzione dal pagamento dell'IMU a decorrere dall'anno 2016 per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione, i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448 ed i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile. A decorrere dall'anno 2016, sono abrogati i commi da 1 a 9-bis dell'articolo 1 del decreto-legge 24 gennaio 2015, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2015, n. 34.

Nel **comma 14** viene abolita la TASI sull'abitazione principale ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di lusso) e non solo per il proprietario ma anche nell'ipotesi in cui il detentore (affittuario) destina l'immobile ad abitazione principale ponendovi la residenza.

Il **comma 16** specifica che l'imposta municipale propria (IMU) non si applica al possesso dell'a-

bitazione principale e delle pertinenze ed alla casa assegnata al coniuge dopo separazione legale, mentre il **comma 15** esclude dal pagamento dell'imposta gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci studenti universitari, anche in assenza della residenza anagrafica, gli alloggi sociali, le unità non locate dei dipendenti delle Forze armate.

I **commi 53 e 54** prevedono la riduzione al 75% delle aliquote IMU e TASI per le abitazioni affittate a canone concordato.

Ed infine il **comma 14** prevede anche per i costruttori una agevolazione delle imposte per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta allo 0,1 per cento. I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento.



## RENDITA CATASTALE CON STIMA DIRETTA E "IMBULLONATI"

I **commi 21 e 22** dell'articolo 1 della Legge di Stabilità sancisce che dal 1° gennaio 2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare (categorie catastali dei gruppi D ed E) va effettuata tramite stima diretta tenendo conto del suolo, delle costruzioni, degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento escludendo dalla stima i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.

Anche qui si potrà ottenere un abbattimento del-

le imposte IMU presentando entro il 15 giugno 2016 gli atti di aggiornamento catastale in base alle nuove regole previste.

Le variazioni sugli immobili industriali con imballonati comunicate entro il 15 giugno 2016 hanno effetto retroattivo al 1° gennaio 2016 e consentiranno automaticamente la rideterminazione delle imposte da versare.



### AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Il **comma 55** prevede una **imposta di registro agevolata** al 2% per l'acquisto della prima casa che sarà riconosciuta anche a chi non abbia già venduto la casa precedentemente posseduta, a condizione però che questa vendita avvenga entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Il **comma 56** prevede che si possa detrarre dall'Irpef il 50% dell'importo corrisposto per il pagamento **dell'Iva sull'acquisto**, effettuato entro il 2016, di **abitazioni di classe energetica A o B** cedute dalle imprese costruttrici.

La detrazione è pari al 50% dell'imposta dovuta ed è ripartita in 10 quote annuali.

Il **comma 58** prevede l'applicazione **dell'imposta di registro in misura fissa** e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per gli atti di trasferimento delle aree che rientrano negli interventi di edilizia convenzionata.

I **commi da 76 a 84** introducono **la locazione finanziaria per le abitazioni** in via sperimentale per 5 anni, dal 2016 al 2020 prevedendo la deducibilità ai fini IRPEF nella misura del 19% dei canoni e dei relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro, nonché il costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, ove le spese siano sostenute da giovani di età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro.

Per i soggetti di età pari o superiore a 35 anni, ferme restando le altre condizioni richieste con le norme in esame, l'importo massimo detraibile a fini Irpef è dimezzato (massimo 4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il costo di acquisto).



### PROROGA DETRAZIONI 65%, DETRAZIONE 50%, BONUS MOBILI E INCENTIVI EDILIZI

Viene confermata dal **comma 74** la **proroga fino al 31 dicembre 2016** sia **dell'ecobonus del 65%** per lavori di adeguamento energetico degli edifici che **la detrazione del 50%** per lavori di ristrutturazione di immobili, come anche il **bonus relativo all'acquisto di mobili**.

Una ulteriore novità è l'introduzione della possibilità per i soggetti richiedenti le detrazioni che si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi) di trasferire la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali agli imprenditori che hanno effettuato i lavori, occorre comunque aspettare il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che regoli il tema.

Il **comma 75** prevede che le giovani coppie, anche di fatto, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni, che hanno acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale possano usufruire di **una detrazione fiscale del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili nel 2016**, fino a 16.000 euro.

Viene introdotta **la detrazione del 65%** anche per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di **dispositivi multimediali** per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche.



### FISCALITÀ PER I PROFESSIONISTI

Una delle novità a mio avviso più importanti è contenuta nel **comma 821** che prevede **l'equiparazione dei professionisti alle PMI** permettendo l'accesso ai fondi strutturali Ue come esercenti attività economica, a prescindere dalla forma giuridica rivestita.

Altra novità, peraltro retroattiva, è il **super am-**

**ammortamento** per gli investimenti effettuati dal professionista dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016 previsti dai **commi 91 - 97**; si potrà portare in ammortamento un valore pari al 140% (maggiorazione del 40%) dei beni materiali strumentali nuovi acquistati.

Sono agevolati tutti i beni strumentali nuovi a esclusione di fabbricati e beni con coefficiente di ammortamento inferiore al 6,5%. La maggiorazione si applica anche agli autoveicoli, inclusi quelli a deducibilità limitata, per i quali viene aumentata la soglia massima di rilevanza da 18.076 euro a 25.306 euro.

Con i **commi da 111 a 113** viene modificato il **regime forfettario** introdotto lo scorso anno con l'innalzamento della soglia massima di fatturato per i professionisti fino a 30.000 euro (prima erano 15.000).

L'imposta da versare è pari al 5% per i primi 5 anni per poi passare al 15% e si calcola in modo forfettario in base a coefficienti di redditività che per i professionisti è pari al 78% del fatturato.

Il **comma 121** prevede che gli imprenditori individuali che possiedono **immobili strumentali** potranno scegliere, entro il 31 maggio 2016, di escludere tali beni dal patrimonio d'impresa mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva.

In ultimo i **commi da 178 a 181** prevedono uno **sgravio contributivo** per i contratti di lavoro dipendente a tempo indeterminato relativi alle assunzioni effettuate nel corso del 2016.

Lo sgravio contributivo consiste nell'esonero dal versamento del 40% dei complessivi contributi previdenziali a carico del datore di lavoro nel limite di 3.250 euro su base annua e per un periodo massimo di 24 mesi.



#### USO DEL CONTANTE E MONETA ELETTRONICA

La novità introdotta dal **comma 898** prevede che i trasferimenti di denaro contante, a qualsiasi titolo e tra soggetti diversi, potrà essere effettuato fino

a **2.999,99 euro** e non più fino a 999,99 euro. Il limite resta a 999,99 euro, invece, per i money transfer. Il nuovo limite riguarda anche i paga-

#### POS: COMUNICATO CNGeGL

Premesso che:

- l'attività del geometra, per sua stessa natura e finalità, è tracciabile in ciascun ufficio destinatario della prestazione professionale;
- le parcelle dei professionisti, corrispettivo di una prestazione d'opera, possono essere pagate con modalità alternative: contanti sino a 3 mila euro, assegno bancario, bonifico bancario;

il CNGeGL nelle more del provvedimento e in attesa di pubblicazione del decreto che indicherà le sanzioni per gli inadempienti, raccomanda ai propri iscritti di adottare comportamenti massimamente ispirati all'etica e alla trasparenza, al fine di tutelarsi da eventuali denunce della committenza, magari a fronte dell'interpretazione errata di norme entrate in vigore soltanto di recente.

In primis, all'atto del conferimento dell'incarico è opportuno indicare chiaramente – oltre quanto già previsto – la modalità di pagamento della prestazione d'opera concordata con il committente, che può avvenire secondo quanto indicato sopra.

menti relativi ai “canoni di locazione di unità abitative” e i servizi di trasporto resi dai soggetti della filiera dei trasporti.

Mentre i **commi da 900 a 904** prevedono che dal 1° gennaio 2016 è diventato obbligatorio accettare **pagamenti elettronici** di qualsiasi importo. Non avranno l'obbligo di dotarsi del POS i professionisti che dimostrano l'esistenza di una oggettiva impossibilità tecnica. Le multe per i trasgressori saranno definite con un futuro decreto del Mise.

In attesa dell'emissione del decreto attuativo è utile prendere visione della nota del C.N.G. a riguardo del POS obbligatorio (v. box in alto).