

**A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI**

**Circolare n. 7
27/02/2020**

Oggetto: Le novità (PARTE TERZA – segue le circolari 5/2020 e 6/2020) della “Legge di bilancio 2020”.

La **Legge 27.12.2019 n. 160 (c.d. “Legge di bilancio 2020”)** contiene la maggior parte delle novità fiscali di riferimento per il corrente anno ed è in vigore dall’**1.1.2020**.

Di seguito vengono esposte le principali **novità** in materia di **immobili**.

UNIFICAZIONE IMU-TASI

Abolizione IUC e Tasi

A decorrere dal 2020, è abolita la IUC (Imposta unica comunale), introdotta con la Finanziaria 2014, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) e viene riscritta la disciplina dell’IMU.

Considerato che la IUC si compone dell’IMU e della componente riferita ai servizi comunali che consiste nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella TARI, di fatto, **dall’1.1.2020 viene abolita la TASI**. Pertanto, l’utilizzatore dell’immobile (es. conduttore) non dovrà più provvedere al calcolo ed eventuale versamento della quota TASI di sua spettanza come previsto fino al 31.12.2019.

“Nuova” IMU

Dall’1.1.2020, viene riscritta la disciplina dell’IMU (Imposta municipale propria).

Si ricorda che l’IMU è dovuta dai possessori di immobili, ovvero dai proprietari e dai titolari di diritti reali quali l’usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

Soggetto attivo dell’imposta è il Comune.

L’IMU si applica agli immobili ubicati in Italia, con esclusione dell’abitazione principale (eccetto il caso in cui quest’ultima rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e quindi sia considerata “di lusso”).

Aspetti oggetto di novità

- **Aliquote:** le differenze maggiori rispetto alla vecchia disciplina riguardano le aliquote della “nuova” IMU che risultano sostanzialmente aumentate.

Di fatto, tale aumento deriva dall’abolizione della TASI che ha comportato un sostanziale assorbimento della stessa nella “nuova IMU”. Pertanto, quanto era precedentemente pagato a titolo di “TASI” ora si traduce in un aumento “IMU”.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

- **Aree pertinenziali:** al fine di escludere l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali è necessario che la particella catastale del terreno coincida con quella del fabbricato. Pertanto, se l'area non è accatastata insieme al fabbricato, per esempio, non sarà più possibile beneficiare dell'esenzione prevista per il bene principale, come nel caso di area pertinenziale a prima casa non di lusso.
- **Fabbricati collabenti (cat. F2):** non sono più esenti dall'applicazione dell'IMU per il fatto di essere privi di rendita catastale in quanto sarà considerata come base imponibile al fine del calcolo dell'IMU l'area fabbricabile sottostante.
- **Casa familiare assegnata all'ex coniuge:** è esente IMU la casa familiare assegnata con provvedimento del giudice per separazione o divorzio, ma solo se vi è affidamento di figli minori. In caso contrario, si guarda solo alla titolarità formale dell'immobile, anche ai fini dell'applicazione dell'esenzione da imposta.
- **Esenzione IMU aree fabbricabili solo per imprenditori agricoli:** è stabilito che in caso di comproprietà di un'area fabbricabile tra più contribuenti, dei quali solo alcuni sono soggetti IAP o coltivatori diretti, l'esenzione IMU opera solo per la quota di proprietà dell'imprenditore agricolo, mentre per tutti gli altri comproprietari il terreno sarà tassato come area fabbricabile.
- **Modalità di determinazione delle rate:** rimangono invariati i termini di versamento, ma non le modalità di determinazione delle rate. L'IMU dovuta, infatti, deve essere versata in due rate:
 - la prima entro il 16.06, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
 - la seconda entro il 16.12, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio sulla base delle aliquote pubblicate sul sito internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno.

Solo per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

CEDOLARE SECCA

Riduzione cedolare secca contratti a canone concordato

È ridotta dal 15% al **10%** l'aliquota della cedolare secca per i contratti a **canone concordato**, calcolata sul canone di locazione pattuito dalle parti.

Cedolare secca immobili commerciali

Non è stata **prorogata** la cedolare secca del 21% sulle locazioni di immobili commerciali (negozi e botteghe classificati C/1 aventi superficie non superiore a 600 mq) che era stata introdotta dalla legge di bilancio 2019 limitatamente ai contratti di locazione commerciale stipulati nell'anno 2019.

DEDUCIBILITA' IMU IMMOBILI STRUMENTALI

È previsto che la **deducibilità** dal reddito d'impresa/lavoro autonomo dell'**IMU** relativa agli immobili strumentali sia pari al:

- **50%** per il 2019

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

- **60%** per il 2020 e 2021
- **100%** a partire dal 2022.

CREDITO D'IMPOSTA SICUREZZA DEGLI IMMOBILI

Al fine di incrementare il livello di sicurezza degli immobili, è introdotto un specifico **credito d'imposta**, per le spese relative **all'acquisizione** e **predisposizione** dei **sistemi di monitoraggio strutturale** continuo.

Le modalità attuative della nuova disposizione saranno definite mediante provvedimento del MEF.

IMPOSTA SOSTITUTIVA PLUSVALENZE CESSIONE IMMOBILI

In caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati / costruiti da non più di 5 anni è prevista la possibilità di optare ai fini della **tassazione della plusvalenza realizzata** (su richiesta del cedente resa al notaio), per l'applicazione di un'**imposta sostitutiva**, in luogo della tassazione ordinaria.

Tale imposta sostitutiva, riscossa dal notaio, è ora **umentata** dal 20% al **26%**.

I collaboratori dello Studio sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Tognetti Ass. Professionale

LA PRESENTE CIRCOLARE HA ESCLUSIVO FINE INFORMATIVO. NESSUNA RESPONSABILITA' LEGATA AD UNA DECISIONE PRESA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE POTRA' ESSERE ATTRIBUITA ALLO SCRIVENTE, CHE RESTA A DISPOSIZIONE DEL LETTORE PER OGNI APPROFONDIMENTO O PARERE

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com