



STUDIO DALL'OSSO
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Dr. Alberto Dall'Osso
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Dr. Giorgio Dall'Osso
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Ai

Clienti dello studio

Loro sedi

Le novità introdotte dalla Legge di stabilità per il 2016

----- O o O -----

Con la presente circolare informativa si intende presentare ai Clienti dello studio le principali novità introdotte dalla legge di stabilità per il 2016 la Legge n. 208/2015.

La circolare non ha la finalità di illustrare in maniera esaustiva i vari argomenti ma solo di presentarli al fine di essere, qualora di interesse, successivamente approfonditi in studio.

Novità riguardanti detrazioni relative agli immobili.

1) Possibilità di detrarre dall'Irpef il 19% dei canoni di leasing (e del relativo riscatto) pagati dal 2016 al 2020 per acquistare o costruire un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna. La legge di Stabilità 2016 ha introdotto dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020 una nuova spesa detraibile dall'Irpef al 19%, che riguarda l'acquisto o la costruzione, tramite leasing (canoni e oneri accessori per un importo non superiore a 8mila euro e riscatto per un importo non superiore a 20mila euro), di abitazioni da parte di giovani, con età

inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo entro i 55mila euro e non già titolari di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa.

Sempre dal 2016 al 2020, questa stessa detrazione è applicabile anche a chi ha 35 anni o più, con le stesse condizioni, ma dimezzando le spese massime ammissibili. La norma non dice nulla relativamente al caso in cui il contratto sia stipulato prima dei 35 anni e prosegue dopo il compimento di questa età.

Il nuovo incentivo fiscale è molto conveniente se confrontato con la detrazione Irpef del 19% degli interessi pagati sui mutui ipotecari per l'acquisto o la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale, dove l'onere detraibile al 19% è costituito solo dagli interessi passivi pagati (e non dalla quota capitale della rata del mutuo) e per un importo massimo annuale rispettivamente di 4mila euro (detrazione massima annuale di 760 euro) e di 2.582,28 euro (detrazione massima annuale di 491 euro). Il nuovo incentivo consente di detrarre dall'Irpef il 19% di tutto il canone di leasing (quota capitale e quota interessi), oltre che i relativi oneri accessori. Inoltre, l'importo annuale massimo delle spese agevolate è pari a 8mila euro (4mila euro per i non giovani), consentendo una detrazione massima di 1.520 euro annui (760 euro per i non giovani). La nuova agevolazione, poi, prevede la possibilità di detrarre anche il riscatto finale, per un importo non superiore a 20mila euro (10mila euro per i non giovani), consentendo una detrazione massima di 3.800 euro (1.900 euro per i non giovani).

2) Possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata quest'anno o successivamente per l'acquisto, effettuato nel 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute da imprese costruttrici delle stesse. Le persone fisiche potranno detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata (dal 1° gennaio 2016), per l'acquisto dall'impresa costruttrice fatto entro il 31 dicembre 2016 (fa fede l'atto notarile), di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B. La detrazione dovrà essere ripartita in 10 anni. Poiché non vi sono vincoli relativi alla destinazione ad abitazione principale, la detrazione spetta anche ai soci, persone fisiche, di società di persone, nel caso in cui l'acquisto agevolato venga effettuato nel 2016 da parte della società.

3) Possibilità per i condòmini incapienti (cioè chi non deve pagare imposte) di cedere la loro detrazione al costruttore che ha svolto i lavori di risparmio energetico qualificato sulle parti comuni, così da abbassare la loro quota parte di spesa condominiale e non perdere il beneficio fiscale.

4) Vengono prorogate ancora fino al 31 dicembre 2016 le detrazioni del 50% sulle spese relative alla ristrutturazione degli immobili e quelle del 65% sugli interventi atti ad ottenere risparmi energetici con gli stessi massimali di spesa previsti per il 2015.

5) Viene prorogata al 31 dicembre 2016 il bonus generale del 50% sull'acquisto (nel limite di 10mila euro) di mobili e di grandi elettrodomestici (per arredare le abitazioni ristrutturate dopo il 26 giugno 2012), e viene introdotta solo per il 2016 una nuova detrazione Irpef del 50% per le "giovani coppie" per l'acquisto di mobili (non per i grandi elettrodomestici), ad arredo dell'unità immobiliare, acquistata dagli stessi e da adibire ad abitazione principale. Il limite di queste spese agevolabili è di 16mila euro (detrazione Irpef massima di 8mila euro, da ripartire in dieci anni) ed è «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio» da arredare. Il matrimonio deve essere contratto precedentemente

l'acquisto. E' prevista l'agevolazione anche per i "conviventi". Per quest'ultimo caso l'Agenzia delle Entrate dovrà, con apposita pronuncia chiarire cosa dovrà intendersi per "convivente".

Sia per i coniugati sia per i "conviventi", almeno uno dei due componenti non deve aver superato i 35 anni di età, prima del pagamento dei mobili detraibili. È necessario che gli acquisti siano finalizzati ad arredare "un'unità immobiliare", acquistata dalla giovane coppia e "da adibire ad abitazione principale".

La norma non indica la data entro la quale la giovane coppia deve effettuare l'acquisto di questa unità immobiliare, ma come accade per l'agevolazione ordinaria si ritiene che il rogito debba avvenire prima del pagamento dell'acquisto dei mobili (anche prima del 2016). Infatti, la giovane coppia deve già essere "acquirente" dell'unità immobiliare prima del pagamento agevolato e la norma parla di «mobili ad arredo della medesima unità abitativa».

6) Mutano le norme che regolano i casi in cui è possibile ottenere l'agevolazione per l'acquisto della prima casa. In caso di possesso di altra abitazione acquistata con beneficio prima casa non sarà più necessario cedere la prima per poter acquistarne una nuova. Sarà possibile provvedere subito all'acquisto della nuova avendo a disposizione un anno per rivendere la vecchia casa. Tale modifica necessita di maggiori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate. I clienti interessati sono invitati a ottenere maggiori precisazioni in studio.

Novità riguardanti le imprese ed i professionisti

1) I maxi ammortamenti per i beni materiali nuovi acquisti tramite contratti di compravendita e/o leasing fino al 31 dicembre 2016. Tali beni godranno di una maggiorazione del valore fiscale pari al 40%. Ciò significa che, se acquistati, potranno essere ammortizzati, ai soli fini fiscali, su un valore del 140% mentre se acquisiti tramite contratti di leasing, gli stessi canoni potranno essere considerati deducibili, ai fini fiscali, nella stessa misura del 140%. L'agevolazione non spetta in caso di noleggio. Collegata agli stessi acquisti per il comparto auto, è previsto anche un incremento dei valori fiscali massimi di rilevanza per le autovetture diverse da quelle destinate all'utilizzo esclusivamente strumentale e a uso pubblico; da quelle che, per la maggior parte del periodo di imposta, sono concesse in uso promiscuo a dipendenti e collaboratori. Sono, quindi, interessati i veicoli non assegnati ai dipendenti e utilizzati in modo generico nell'attività di impresa o di lavoro autonomo, il cui limite di costo fiscalmente rilevante sale da 18.076 euro a 25.306 euro. Se l'investimento è effettuato da un agente di commercio, il tetto sale da 25.823 euro a 36.152 euro.

2) Contribuenti minimi e contribuenti forfettari. Dal primo gennaio 2016 non sarà più possibile iniziare attività avvalendosi del regime agevolato così detto dei "contribuenti minimi". Coloro che hanno iniziato l'attività negli anni precedenti potranno beneficiare dell'agevolazione fino alla naturale scadenza. Le nuove partite IVA potranno beneficiare del regime così detto "forfettario" che prevede una aliquota sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari al 15% ridotta al 5% per i primi cinque anni se l'attività non risulta essere mero proseguimento di quella svolta precedentemente (anche in veste di lavoratore dipendente). La base imponibile è soggetta ad una riduzione percentuale il che determina la non possibilità di registrare i costi. Anche a livello previdenziale il regime "forfettario" apporta agevolazioni. La contribuzione INSP per artigiani e commercianti beneficia di uno sconto del 35% sulle aliquote in vigore. Artigiani e commercianti non saranno tuttavia esonerati dai contributi minimi. Purtroppo tale sconto non si applica ai professionisti.

Come i contribuenti minimi anche i forfettari non sono soggetti a studi di settore, ad IVA, ne' a ritenuta di acconto se svolgono attività professionali.

3) Possibilità di estromettere beni aziendali immobili o mobili registrati non strumentali per destinazione, tramite assegnazione ai soci, e possibilità di trasformare le società commerciali (s.p.a., s.r.l., s.n.c. e s.a.s.) in società semplici in maniera agevolata. Tale agevolazione è particolarmente indicata per quelle società che vogliono estromettere i beni immobili assegnandoli ai soci o che, essendo immobiliari di gestione, vogliono trasformarsi in società semplici per evitare eventuali problematiche relative alla normativa sulle società non operative dette anche "di comodo". L'agevolazione spetta anche agli imprenditori individuali. Le estromissioni con assegnazione e/o le trasformazioni in società semplici debbono avvenire entro il 30 settembre 2016. Entro il 31 maggio 2016 dovranno essere perfezionate, invece, le estromissioni relative alle ditte individuali.

La norma contiene agevolazioni anche in caso di cessione dei beni (immobili o mobili registrati) ai soci.

La normativa relativa alle estromissioni con assegnazione ed alle trasformazioni agevolate è molto complessa. Si invitano i clienti interessati a rivolgersi allo studio per avere maggiori informazioni.

4) Recupero dell'IVA nelle procedure concorsuali. E' stata modificata, in sede di conversione in legge, la norma che prevedeva la possibilità di richiedere, alla dichiarazione di fallimento o di ammissione ad altra procedura concorsuale, il recupero dell'IVA relativa ai crediti verso le imprese assoggettate alle stesse procedure. La norma entrerà in vigore dal 1 gennaio 2017 e sarà applicabile solo per le procedure dichiarate dopo il 31 dicembre 2016. Purtroppo tale modifica, apportata in sede di conversione in legge della norma, non permetterà di beneficiare della sensata possibilità di recuperare subito l'IVA non incassata per tante imprese che, negli ultimi anni, hanno subito insoluti a causa di fallimenti o altre procedure concorsuali. Queste ultime dovranno aspettare quindi la fine della procedura per recuperare l'IVA eventualmente non incassata. Dal 2017, invece, limitatamente ai fallimenti ed alle procedure dichiarate dallo stesso anno 2017 l'IVA potrà essere recuperata da subito.

5) Obbligo di inserire sistemi di pagamento tramite POS per imprese e professionisti. Tale obbligo, già previsto dal 30 giugno 2014, non prevedeva, tuttavia sanzioni. La legge di stabilità annuncia un prossimo provvedimento che fisserà apposite sanzioni per chi non provvederà a dotarsi di sistemi di incasso atti ad accettare pagamenti tramite carte di debito e di credito.

Novità di interesse generale

1) I tempi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate per le verifiche a carico dei contribuenti aumentano di un anno. A partire dalle dichiarazioni dei redditi e dell'IVA che si invieranno dal prossimo anno con riferimento al 2016 e agli anni successivi l'Amministrazione Finanziaria avrà tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo (non più quindi del 4° come è stato fino ad ora) per accertare irregolarità riguardanti le imposte dirette e l'IVA. I termini si allungheranno di un ulteriore anno (come già previsto in precedenza) se la dichiarazione risulterà omessa. Qualora sussista notizia di reato il termine si prolunga all'ottavo anno successivo ed al decimo in caso di dichiarazione omessa.

Si ricorda, comunque, che l'obbligo di conservare l'intera documentazione contabile è per dieci anni. Qualora la stessa si riferisca a beni con ammortamento di maggiore durata o ad operazioni che estendano i loro riflessi per più tempo il limite dei dieci anni non vale e la documentazione contabile relativa dovrà essere conservata per il maggior tempo.

3) Riduzione del 50% dell'IMU e della TASI sugli immobili concessi in comodato ai parenti di primo grado in linea retta. L'agevolazione è possibile relativamente ad unità immobiliari - fatta eccezione per quelle «di lusso» classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale. Al contempo non saranno più ammesse le assimilazioni degli immobili concesse in uso ai familiari con le abitazioni principali acconsentite da alcuni Comuni.

Doppia agevolazione per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998). Dal 2016 l'Imu e la Tasi, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, sono dovute nella misura del 75 per cento.

4) Pagamenti in contante. Il limite, dal primo gennaio 2016, è stato portato ad € 2.999,99. La regola generale del divieto di utilizzo dei contanti per i pagamenti pari o superiori a 3.000 euro, dal primo gennaio si applica anche ai pagamenti riguardanti i canoni di locazione di unità abitative.

Si rimane a disposizione per qualsiasi necessario chiarimento e approfondimento.

Imola, 10 gennaio 2016

STUDIO DALL'OSSO