

*I Dossier fiscali*

**«Guida alla Legge di Stabilità 2014»  
Misure fiscali d'interesse per il settore**

**- Legge 27 dicembre 2013, n.147 -**

**Gennaio 2014**

## SOMMARIO

<b>RIFORMA DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE.....</b>	<b>3</b>
<b>Nuova imposta Unica Comunale.....</b>	<b>3</b>
<i>La componente rifiuti urbani: TARI.....</i>	<i>4</i>
<i>La componente servizi indivisibili: TASI.....</i>	<i>6</i>
<b>Nuova tassazione sulle seconde case sfitte.....</b>	<b>8</b>
<b>La deducibilità IMU dalle imposte sui redditi.....</b>	<b>9</b>
<b>Altre misure in materia di IMU .....</b>	<b>9</b>
<b>PROROGA INCENTIVI RISTRUTTURAZIONE, ECO-BONUS E ANTISISMICA .....</b>	<b>10</b>
<b>RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA .....</b>	<b>11</b>
<b>NUOVA RIVALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI.....</b>	<b>11</b>
<b>RAFFORZAMENTO DELL'ACE .....</b>	<b>12</b>
<b>INCENTIVI PER NEOASSUNZIONI E RIDUZIONE DEL CUNEO FISCALE PER I LAVORATORI .</b>	<b>12</b>
<b>COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA .....</b>	<b>12</b>
<b>MISURE IN MATERIA DI DETRAZIONI IRPEF .....</b>	<b>12</b>
<b>Riduzione delle detrazioni IRPEF .....</b>	<b>12</b>
<b>Rimborsi IRPEF superiori a 4.000 euro .....</b>	<b>13</b>
<b>MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE .....</b>	<b>13</b>
<b>DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING IMMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
<b>NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA BOLLO PER GLI ATTI TELEMATICI.....</b>	<b>13</b>

## RIFORMA DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE

### Nuova imposta Unica Comunale (art. 1, co. 639, 640, 682-703)

La legge di Stabilità 2014, n. 147, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* del 27 dicembre 2013, in vigore dal 1° gennaio 2014, apporta importanti modifiche in tema di fiscalità immobiliare.

In particolare, al posto del TRISE (previsto nel testo originario del DdL di Stabilità 2014), è stata introdotta una nuova Imposta Unica Comunale – cd. “IUC” – che si articola in tre componenti:

1. l'**IMU**, che continua ad essere disciplinata dall'art.13 del D.L.201/2011 (ai fini IMU viene mantenuta l'esclusione dei fabbricati costruiti per la vendita, “beni merce” delle imprese edili)<sup>1</sup>;
2. la **TARI** sulla gestione dei rifiuti urbani e assimilati, a carico del possessore/detentore di immobili (locale a o area scoperta a qualsiasi uso adibiti) idonei a produrre rifiuti urbani o assimilati. La tariffa è commisurata alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare, già assoggettata all'attuale TARES (o TIA), con aliquota che verrà definita dal Comune con proprio regolamento;
3. la **TASI** sui servizi indivisibili dei Comuni, a carico del proprietario e, pro quota, dell'eventuale occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento). Tale componente si applica con aliquota base dell'1 per mille sul valore catastale degli immobili (aree e fabbricati, compreso il “magazzino” delle imprese edili), determinato con le stesse modalità vigenti ai fini IMU.

La disciplina della IUC prevede l'obbligo di presentare una specifica **dichiarazione entro il 30 giugno** successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili all'imposta, con effetto anche per gli anni successivi<sup>2</sup>.

Nella dichiarazione dovranno essere obbligatoriamente indicati i dati catastali ed il numero civico (ed, ove presente, il numero interno) dell'immobile.

Il Comune ha la facoltà di stabilire il numero e le scadenze di pagamento della TARI e della TASI, stabilendo, di norma, il pagamento in 2 rate a scadenza semestrale, anche con tempistiche differenziate per la TARI e la TASI.

In ogni caso, viene stabilito che il versamento può avvenire in un'unica soluzione, entro il 16 giugno di ciascun anno.

---

<sup>1</sup> A tal riguardo, viene espressamente stabilito (art. 1, comma 703, della legge di Stabilità 2014) che, anche con l'istituzione del nuovo tributo cd. IUC, rimane ferma la disciplina per l'applicazione dell'IMU.

<sup>2</sup> In caso di modificazione dei dati dichiarati, da cui consegue un diverso ammontare del tributo, la dichiarazione va presentata entro il termine stabilito dal comune nel regolamento. Inoltre, in caso di più occupanti di una stessa unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo di essi.

Il **versamento** della **TARI e della TASI** può essere effettuato<sup>3</sup>, alternativamente mediante:

- la compensazione con altre imposte, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997, mediante il modello F24;
- il bollettino di conto corrente postale<sup>4</sup>;
- altre modalità di pagamento (servizi elettronici interbancari).

Sul punto, la legge 147/2013 stabilisce che le modalità di versamento devono comunque assicurare la massima semplificazione per i contribuenti, prevedendo, tra l'altro, che i Comuni debbano inviare ai contribuenti i modelli di pagamento precompilati.

Infine, ai fini IUC, viene previsto che i Comuni possono applicare e riscuotere il nuovo tributo e, allo stesso tempo, procedere all'attività di accertamento per la verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari<sup>5</sup>.

#### **La componente rifiuti urbani: TARI (art. 1, co 641-668 e 686)**

La TARI assicura la copertura dei costi relativi alla gestione dei rifiuti urbani ed assimilati e sostituisce, dal 2014, la TARES<sup>6</sup>.

Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Pertanto, è tenuto al pagamento della TARI il possessore o detentore di tali immobili a qualsiasi titolo (ad esempio, il proprietario, usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione o il conduttore).

In presenza di una pluralità di possessori o detentori, gli stessi sono tenuti in solido al pagamento dell'imposta, che costituisce un'unica obbligazione tributaria.

Nell'ipotesi in cui il soggetto "detentore" (ad esempio, il conduttore in virtù del contratto di locazione), occupi l'immobile per un periodo di durata non superiore a 6 mesi nel

---

<sup>3</sup> Sul punto, è, comunque, previsto che verranno emanati uno o più decreti del direttore generale del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il direttore dell'Agenzia delle entrate e sentita l'Associazione nazionale dei Comuni italiani (ANCI).

<sup>4</sup> Anche in tal caso, è prevista la possibilità di compensazione, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/1997.

<sup>5</sup> A tal riguardo, la legge di Stabilità 2014, in relazione all'irrogazione delle sanzioni amministrative, prevede:

- per i casi di omesso o insufficiente versamento, l'applicazione dell'art. 13 del D.Lgs. 471/1997;
- nei casi di omessa dichiarazione, la sanzione dal 100% al 200% del tributo (nell'ipotesi di infedele dichiarazione la sanzione si applica dal 50% al 100% del tributo, con un minimo di 50 euro);
- per i casi di mancata, incompleta o infedele risposta ai questionari, la sanzione da 100 euro a 500 euro.

<sup>6</sup> Il comma 704, dell'art. 1 della legge 147/2013 abroga, infatti, l'art.14 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011, istitutivo della TARES.

corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta solamente dal “possessore” dell’immobile (ossia dal proprietario/usufruttuario, ecc...).

Sono, invece, escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie alle abitazioni e quelle condominiali<sup>7</sup> non detenute o occupate in via esclusiva.

Circa la **base imponibile** su cui calcolare la **TARI**, la legge di Stabilità 2014 prevede che la stessa è costituita:

- ✓ per le **unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte, o iscrivibili, nel catasto edilizio urbano:**
  - in via **provvisoria**, dalla **superficie calpestabile dei locali e delle aree idonee a produrre rifiuti urbani ed assimilati**.

Le superfici da prendere in considerazione sono quelle dichiarate, ovvero accertate ai fini delle previgenti imposte sui rifiuti (TARES, TARSU, ovvero della TIA<sup>8</sup>).

**Tale modalità di determinazione della base imponibile si applicherà fino alla nuova determinazione della superficie imponibile, a seguito del completamento della procedura di allineamento dei dati catastali di tali unità immobiliari con quelli relativi alla toponomastica ed alla numerazione civica**, adottata dai Comuni e dall’Agenzia delle Entrate;

- **a regime**, ossia a seguito del completamento della procedura di cui al punto precedente, **dall’80% della superficie catastale**, determinata in base ai criteri del D.P.R. 138/1998.

A tal fine, i Comuni dovranno comunicare ai contribuenti le nuove superfici imponibili, adottando le forme più idonee e nel rispetto dell’art.6 della legge 212/2000 (“*Statuto del contribuente*”), in materia di conoscenza degli atti a loro destinati.

Per le medesime unità immobiliari a destinazione ordinaria, iscritte, o iscrivibili, nel catasto edilizio urbano, viene, altresì, stabilito che, ai fini dell’accertamento, il Comune possa considerare come superficie assoggettabile al tributo quella corrispondente all’80% della superficie catastale, determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998;

- ✓ per le **altre unità immobiliari** (ossia quelle non iscrivibili nel catasto edilizio urbano), dalla **superficie calpestabile**.

In ogni caso, nella determinazione della superficie assoggettabile alla TARI, non si tiene conto della parte di questa ove si formano rifiuti speciali<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Si tratta delle parti comuni condominiali di cui all’art.1117 del codice civile.

<sup>8</sup> Si ricorda che si tratta sia della TIA 1 (ossia quella disciplinata dall’art.49 del D.Lgs. 22/1997), sia della cd. TIA 2 (regolata, invece, dall’art.38 del D.Lgs. 152/2006).

<sup>9</sup> Lo smaltimento di tali rifiuti viene, infatti, eseguito dai relativi produttori. In tal caso, l’esclusione dalla TARI della corrispondente porzione della superficie dell’immobile è riconosciuta a condizione che questi dimostrino l’avvenuto trattamento dei rifiuti speciali in conformità alla normativa vigente.

La **TARI** viene **determinata** in base alla **tariffa** fissata dal Comune con proprio regolamento<sup>10</sup>, è commisurata ad anno solare, e costituisce un'unica obbligazione tributaria.

In particolare, il regolamento relativo alla TARI deve contenere:

- i criteri di determinazione delle tariffe (ai sensi del D.P.R. 158/1999);
- la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione dei rifiuti;
- la disciplina delle riduzioni tariffarie, ivi comprese quelle che tengono conto della capacità contributiva della famiglia (anche attraverso l'applicazione dell'ISEE).

Possono, infatti, essere previste riduzioni ed esenzioni, tra le altre, per le abitazioni con unico occupante o tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso discontinuo.

In alternativa, nel rispetto del principio "chi inquina paga"<sup>11</sup>, il Comune «*può commisurare la tariffa alle quantità e qualità medie di rifiuti prodotte per unità di superficie in relazione agli usi ed alle tipologie di attività svolte, nonché al costo del servizio sui rifiuti*»<sup>12</sup>.

Viene, altresì, stabilito che, entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge 147/2013, venga emanato un regolamento ministeriale che individui sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti affidati al servizio pubblico, affinché si possa pervenire, entro tempi brevi, ad un modello di tariffa commisurata al servizio reso a copertura integrale dei costi del servizio, in conformità a quanto disciplinato dal diritto dell'Unione europea.

Inoltre, viene stabilito che i Comuni che abbiano già attivato tali sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti conferiti al servizio pubblico possono prevedere l'applicazione di una **tariffa di natura corrispettiva**, in luogo della TARI.

Con riferimento alla **dichiarazione** ai fini della **TARI**, viene specificato che restano ferme le superfici a suo tempo dichiarate o accertate ai fini dei prevenienti tributi relativi ai rifiuti (TARSU, TIA1 o TIA2, TARES).

Di conseguenza, ai fini della TARI, si ritiene che chi ha già presentato una dichiarazione valida per tutti i suddetti tributi non dovrà ripresentare alcuna dichiarazione, salvo l'ipotesi in cui ci sia una modifica di elementi rilevanti per la determinazione del tributo, per cui sarà necessario presentare una denuncia di variazione che dovrà essere presentata nei termini fissati dal regolamento comunale.

#### **La componente servizi indivisibili: TASI (art. 1, co. 640, 669-676, 681, 687)**

Come già anticipato, la TASI assicura la copertura dei costi dei servizi indivisibili dei Comuni (ad esempio, illuminazione pubblica, pulizia delle strade ecc...)

---

<sup>10</sup> Ai sensi dell'art.52 del D.Lgs. 446/1997.

<sup>11</sup> Stabilito dall'art.14 della Direttiva 2008/98/CE.

<sup>12</sup> In tal caso, per ogni categoria omogenea, le tariffe sono determinate moltiplicando il costo del servizio per unità imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa a qualitativa dei rifiuti.

Il presupposto della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale, di aree scoperte, nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti.

Sono tenuti al pagamento della TASI sia il possessore che il detentore dell'immobile<sup>13</sup> a qualsiasi titolo.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia utilizzato da un soggetto diverso dal proprietario (ad esempio, in caso di locazione dell'unità immobiliare), l'imposta deve essere versata sia dal proprietario sia, *pro quota*, dall'occupante dell'immobile (per una % variabile dal 10 al 30%, a seconda di quanto stabilito dal Comune con proprio regolamento).

In presenza di una pluralità di possessori o detentori, gli stessi sono tenuti in solido al pagamento dell'imposta, che costituisce un'unica obbligazione tributaria.

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata<sup>14</sup> del contratto.

Nell'ipotesi di detenzione temporanea dell'immobile (ad esempio, in base a contratto di locazione stagionale), per una durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta solamente dal possessore dell'immobile (ossia dal proprietario/usufruttuario, ecc...).

Analogamente a quanto previsto in materia di TARI, anche la TASI è esclusa per le aree scoperte pertinenziali o accessorie alle abitazioni e per quelle condominiali<sup>15</sup> non detenute o occupate in via esclusiva.

La **TASI** si applica con **aliquota base dell'1 per mille** sul "**valore catastale**" degli immobili (aree e fabbricati, compreso il "*magazzino*" delle imprese edili), **determinato** con le stesse **modalità vigenti** ai fini **IMU** (rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i relativi coefficienti)<sup>16</sup>.

I Comuni possono variare tale aliquota:

- in diminuzione, sino ad azzerarla,
- in aumento, a condizione che la somma delle aliquote IMU e TASI non superi il 10,6<sup>17</sup> per mille (aliquota massima IMU + aliquota base TASI).

Limitatamente al 2014, l'**aliquota della TASI, per tutti i tipi di immobili<sup>18</sup>, non può superare il 2,5 per mille** del citato "**valore catastale**"<sup>19</sup> degli stessi.

---

<sup>13</sup> Ossia, come "possessore", ad esempio, il proprietario, usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione, e come "detentore", il conduttore in virtù del contratto di locazione, come previsto anche per la TARI.

<sup>14</sup> Al riguardo, viene specificato che, «*per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipula alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna*».

<sup>15</sup> Si tratta delle parti comuni condominiali di cui all'art.1117 del codice civile.

<sup>16</sup> In base all'art.13 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

<sup>17</sup> A tal riguardo, si evidenzia che, nella precedente formulazione del DdL di Stabilità 2014, la somma di IMU+TASI poteva arrivare sino all'11,6 per mille.

<sup>18</sup> Sul punto si ricorda che, nella precedente formulazione, tale limite dell'aliquota al 2,5 per mille era previsto esclusivamente per l'abitazione principale.

Per i fabbricati rurali strumentali viene previsto, a regime, che l'aliquota massima della TASI non può superare l'1 per mille.

*Con riferimento a tale componente della IUC, si osserva che, per l'abitazione principale, la TASI può ritenersi integralmente sostitutiva della tassazione IMU e della componente della TARES relativa ai servizi indivisibili.*

*Diversamente, per tutti gli altri immobili (secondo case ed immobili non residenziali), la stessa TASI sostituisce solo la maggiorazione TARES relativa ai servizi indivisibili, ed opera come una maggiorazione dell'IMU.*

*Inoltre, il tributo sui servizi comunali indivisibili (TASI) colpisce anche l'inventurato delle imprese edili (cd. "beni merce"), che subisce così un prelievo decisamente improprio.*

*Difatti, se da un lato i fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita, e non ancora ceduti né locati, non essendo utilizzati, non fruiscono di alcun servizio comunale, dall'altro le aree destinate all'utilizzo edificatorio già contribuiscono al finanziamento dei servizi comunali, attraverso gli oneri urbanistici e/o la realizzazione delle opere di urbanizzazione.*

*L'introduzione della TASI comporta, quindi, effetti deleteri su tutti i "beni merce" delle imprese edili, sui quali, dopo l'esclusione dalla tassazione IMU, viene sostanzialmente reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi, tra l'altro non fruiti da tali fabbricati, con aliquote che possono variare tra l'1 per mille e l'2,5 per mille per il 2014, sino ad arrivare al 10,6 per mille dal 2015.*

*Per quanto attiene alle aree, poi, la TASI si aggiunge all'IMU, con un'evidente duplicazione d'imposta.*

*È pertanto evidente la necessità di riconoscere espressamente l'esclusione dalla TASI per tutti gli immobili facenti parte del cd. "magazzino" delle imprese edili, ovverosia fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati per la successiva vendita ed aree edificabili. Ed è in tal senso che l'ANCE è già intervenuta e continuerà ad intervenire, sollecitando modifiche all'attuale impianto normativo.*

### **Nuova tassazione sulle seconde case sfitte (art. 1, co. 717 e 718)**

La legge 147/2013 reintroduce l'IRPEF sulle abitazioni non locate situate nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale<sup>20</sup>.

In particolare, con effetto già dal 2013, tali immobili concorreranno alla determinazione del reddito imponibile IRPEF nella misura del 50% della rendita catastale, rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3<sup>21</sup>.

In sostanza, alla luce delle nuove disposizioni, su una seconda casa non locata, la nuova articolazione dei tributi locali sul possesso di immobili potrebbe tradursi in un pesante aggravio del carico fiscale, dovendo scontare l'assoggettamento a ben 3

---

<sup>19</sup> In tal caso, si tratta della rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente, ad esempio 160 per le abitazioni.

<sup>20</sup> Al riguardo, viene modificato l'art.9 del D.Lgs. 23/2011 (cd. "Federalismo fiscale municipale").

<sup>21</sup> Ai sensi degli artt.37 e 41 del TUIR – DPR 917/1986.



imposte (IMU, TASI e TARI), che diventano 4 in considerazione della reintroduzione dell'IRPEF anche sulle abitazioni a disposizione.

### **La deducibilità IMU dalle imposte sui redditi (art. 1, co. 715 – 716)**

A decorrere dal periodo d'imposta 2013, viene stabilita la deducibilità dal reddito d'impresa imponibile IRPEF/IRES, di un importo pari al 20% dell'IMU pagata sugli immobili strumentali (sia per natura che per destinazione)<sup>22</sup>.

A tal riguardo, nel corso dell'esame al Senato del DdL di Stabilità 2014, è stato previsto che per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013, la deducibilità dal reddito d'impresa IRPEF/IRES viene aumentata, con un'aliquota pari al 30%.

L'imposta è, invece, indeducibile dall'IRAP.

*Come si evince dal testo normativo, la deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa è limitata ai soli immobili strumentali (capannoni, uffici, negozi, etc), non interessando invece più genericamente i beni d'impresa, come proposto in sede di prima approvazione del D.L. 102/2013 (cd. "decreto casa").*

*La disposizione, pertanto, non si applica alle aree edificabili iscritte tra i "beni merce" (Rimanenze) delle imprese edili, che rimangono assoggettate ad IMU e per le quali l'imposta comunale non può essere scomputata dal reddito d'impresa da assoggettare ad IRPEF/IRES.*

*In senso più generale, inoltre, si ritiene che la deducibilità limitata ad un importo pari al 20%<sup>23</sup> dell'IMU relativa agli immobili strumentali sia del tutto assorbita dall'introduzione della TASI, cosicché l'effetto combinato delle 2 disposizioni (deducibilità parziale IMU e nuovo tributo sui servizi) è quello di limitare l'incremento impositivo a carico delle imprese, dovuto alla nuova tassazione immobiliare, e non già quello di attribuire alle stesse un vero e proprio beneficio.*

### **Altre misure in materia di IMU (art. 1, co. 680 e 707)**

Sempre in materia di IMU, si ricorda che **dal 2014**, nel riscrivere alcune disposizioni dell'art.13 del D.L. 201/2011, l'art.1, co. 707 della legge 147/2013:

- **elimina l'IMU** per l'**abitazione principale non di lusso** e relative pertinenze, ad eccezione degli immobili iscritti in catasto nelle categoria A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) ed A/9 (castelli e palazzi);
- **esclude** dall'**IMU**, assimilandole all'abitazione principale, le seguenti unità immobiliari:
  - **abitazioni** appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale (e relative pertinenze) dei soci assegnatari;
  - **alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
  - **casa coniugale assegnata** al coniuge a seguito di provvedimento di **separazione** legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

<sup>22</sup> La legge di Stabilità 2014 modifica l'art.14, co.1, del D.Lgs. 23/2011 (cd. "Federalismo fiscale municipale").

<sup>23</sup> Aliquota aumentata al 30%, per il periodo d'imposta in corso al 2013.

- o **unico immobile** iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **posseduto** e non concesso in locazione, dal **personale** in servizio permanente presso le **Forze armate**, ovvero le Forze di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché presso il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.

Inoltre, viene stabilito che i Comuni possono assimilare all'abitazione principale:

- l'unica unità immobiliare a destinazione abitativa posseduta dai soggetti anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in case di ricovero e cura, a condizione che la stessa non risulti locata;
- l'unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta, entro il primo grado, a condizione che venga utilizzata da questi ultimi come abitazione principale.

In tale ipotesi, viene previsto che l'agevolazione sia riconosciuta:

- limitatamente alla quota di rendita che risulta in catasto, ove non ecceda il valore di 500 euro;  
oppure
- solo nel caso in cui, chi riceve il bene in comodato, appartenga ad un nucleo familiare con ISEE con superiore a 15.000 euro annui.
- l'abitazione posseduta<sup>24</sup> in Italia, da cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata.

Si ricorda che le disposizioni relative alla sospensione della seconda rata dell'IMU, sono contenute nel Decreto Legge 30 novembre 2013, n.133, recante «*Disposizioni urgenti concernenti l'IMU, l'alienazione di immobili pubblici e la Banca d'Italia*»<sup>25</sup>.

A tal riguardo, in estrema sintesi, viene prevista l'abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013 sull'abitazione principale e sulle unità immobiliari ad essa equiparate. Tuttavia, nei Comuni che hanno deliberato per il 2012 e 2013 un aumento dell'aliquota di base, il contribuente deve versare il 40% dell'IMU risultante dalla differenza tra quanto approvato dal Comune e l'aliquota di base del 4 per mille.

Vengono, poi, **prorogati al 24 gennaio 2014 sia il termine per il versamento** della cd. "**mini-IMU**" sull'abitazione principale (in caso di aumento dell'aliquota e della detrazione ordinaria da parte del Comune), sia della cd. "maggiorazione TARES", nell'ipotesi in cui questo non sia stato eseguito entro l'ordinaria scadenza del 16 dicembre 2013.

Inoltre, l'art. 1, co. 728, della legge 174/2013 prevede che non saranno applicate sanzioni ed interessi in caso di insufficiente versamento della seconda rata IMU per il 2013, nell'ipotesi in cui la differenza venga comunque versata entro la scadenza della prima rata IMU dovuta per il 2014 (ossia entro il 16 giugno 2014).

#### **PROROGA INCENTIVI RISTRUTTURAZIONE, ECO-BONUS E ANTISISMICA (art. 1, co. 139)**

Viene prevista la proroga di 1 anno del "**bonus energetico**" (detrazione del 65%).

<sup>24</sup> A titolo di proprietà o di usufrutto.

<sup>25</sup> Cfr. ANCE "Abitazione principale - Eliminazione parziale seconda rata IMU per il 2013 - D.L. 133/2013" - ID N. 14004 del 5 dicembre 2013.

In particolare, la detrazione del 65% si applica sino al 31 dicembre 2014 per gli interventi sulle singole unità immobiliari e sino al 30 giugno 2015 per quelli eseguiti sulle parti comuni condominiali o su tutte le unità immobiliari dell'edificio.

Per il 2015 (per le parti comuni condominiali dal 1° luglio 2015 sino al 30 giugno 2016), la percentuale di detrazione si riduce al 50%.

E' altresì prevista la proroga per tutto il 2014 della **detrazione per le ristrutturazioni edilizie** nella misura potenziata (50% sino a 96.000 euro). Per il 2015, la percentuale di detrazione si riduce al 40% sempre su un massimo di spese pari a 96.000 euro, per tornare al 36% fino a 48.000 euro dal 1° gennaio 2016.

In tal ambito, viene inoltre prorogata, a tutto il 2014, la **detrazione del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici** ad alto rendimento energetico diretti ad arredare le abitazioni ristrutturate, nel limite massimo di spesa di 10.000 euro.

Sul punto, si segnala che il comma 139 della legge 147/2013 aveva introdotto una limitazione all'importo delle spese agevolabili. In particolare, era stato previsto che le spese per l'acquisto dei mobili non potevano essere superiori a quelle sostenute per gli interventi di ristrutturazione.

In merito, è intervenuto l'art. 1, comma 2, lett. a) del D.L. 151/2013, in vigore dal 31 dicembre 2013, che prevede la soppressione della suddetta limitazione.

In sostanza, rimane invariato l'ammontare complessivo della spesa agevolabile per l'acquisto di mobili, che non può essere superiore a 10.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a prescindere dal valore degli interventi eseguiti.

La proroga di 1 anno riguarda anche la **detrazione del 65%**, sino a 96.000 euro, degli **interventi di prevenzione antisismica** per l'abitazione principale ed i fabbricati a destinazione produttiva. Anche tale detrazione **nel 2015** si applicherà al **50%**.

#### **RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA (art. 1, co. 140-146)**

Viene prevista la possibilità di **rivalutare i beni d'impresa** e le partecipazioni, **con esclusione espressa degli immobili "merce"**. La rivalutazione è soggetta all'**imposta sostitutiva** delle **imposte dirette e dell'IRAP** con l'aliquota del **16% per i beni ammortizzabili** e del **12% per quelli non ammortizzabili** (da versare in 3 rate annuali) e deve essere eseguita nel bilancio 2013 (da approvare nel 2014) con riferimento ai beni iscritti nel bilancio relativo al 2012. La rivalutazione riguarda tutti i beni patrimonializzati dell'impresa, ivi compresi i fabbricati e le aree edificabili, e **assume efficacia dall'esercizio 2016**. I beni rivalutati non possono essere ceduti o destinati a finalità estranee all'esercizio d'impresa prima dell'inizio del periodo d'imposta 2017.

#### **NUOVA RIVALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI (art. 1, co. 156)**

La legge 147/2013 dispone una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, possedute da privati non esercenti attività commerciale, introdotta dall'art.7 della legge 448/2001, ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.

In sostanza, viene **nuovamente ammessa** la **possibilità di rideterminare il valore** d'acquisto dei **terreni edificabili ed agricoli posseduti da privati** non esercenti attività commerciale **alla data del 1° gennaio 2014**, mediante la redazione di una **perizia**

**giurata di stima** ed il **versamento di un'imposta sostitutiva** delle imposte sul reddito, pari al **4%** dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata **entro il 30 giugno 2014**, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2014, 2015 e 2016.

#### **RAFFORZAMENTO DELL'ACE (art. 1, co. 137-138)**

Per favorire la capitalizzazione delle imprese, viene previsto un **potenziamento dell'ACE** – *Aiuto alla crescita economica*, che prevede la deduzione dalle imposte sul reddito di un importo percentuale correlato all'accantonamento di utili a riserva o all'aumento di capitale (con apporti in denaro da parte dei soci). La deduzione, attualmente pari al 3% dell'aumento di capitale, viene **elevato al 4% per il 2014**, al **4,5% per il 2015** e al **4,75% per il 2016**.

#### **INCENTIVI PER NEOASSUNZIONI E RIDUZIONE DEL CUNEO FISCALE PER I LAVORATORI (art. 1, co. 127 e 132)**

La manovra prevede sgravi diretti a ridurre l'IRPEF sui redditi di lavoro dipendente, nonché l'IRAP sul costo del lavoro. In particolare, a favore delle **nuove assunzioni a tempo indeterminato**, incrementative rispetto al numero dei lavoratori dipendenti occupati nel periodo d'imposta precedente, è prevista la **deducibilità dall'IRAP del costo del predetto personale, nel limite massimo annuale pari a 15.000 euro per ciascun nuovo dipendente** assunto. La medesima deducibilità, inoltre, rileva per 3 periodi d'imposta (quello di assunzione ed i 2 successivi).

**Per i lavoratori** è, invece, previsto un **aumento della detrazione per il reddito di lavoro dipendente**, qualora il reddito complessivo non sia superiore a 55.000 euro.

#### **COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA (art. 1, co. 574)**

Viene previsto l'obbligo di far apporre il **visto di conformità** sulle **dichiarazioni dei redditi**, al fine di poter **compensare i crediti d'imposta** di ammontare **superiore a 15.000 euro**. La disposizione esiste già ai fini dei crediti IVA e viene estesa anche alle imposte sul reddito e all'IRAP.

#### **MISURE IN MATERIA DI DETRAZIONI IRPEF**

##### **Riduzione delle detrazioni IRPEF (art. 1, co 575-576)**

La legge di Stabilità 2014 prevede che, **entro il 31 gennaio 2014**, saranno adottati **provvedimenti** diretti a **razionalizzare le detrazioni** previste dall'art.15 del TUIR-DPR 917/1986 ("*detrazioni per oneri*"), in modo da assicurare maggiori entrate per 488,4 mln di euro per il 2014, 772,8 mln per il 2015 e 564,7 mln dal 2016.

Nell'ipotesi in cui tali **provvedimenti non** siano **adottati** entro il suddetto termine, la **percentuale di detrazione** viene "*automaticamente*" **ridotta** (dal 19%) al **18%** per il **periodo d'imposta 2013**, ed al **17% dal 2014**.

La riduzione della percentuale di detrazione riguarda l'art.15, co.1, del TUIR-DPR 917/1986<sup>26</sup> e coinvolge anche gli interessi passivi dipendenti da mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, attualmente pari al 19% di un importo massimo pari a 4.000 euro.

#### **Rimborsi IRPEF superiori a 4.000 euro (art. 1, co. 586)**

Al fine di contrastare l'erogazione di indebiti rimborsi IRPEF da parte dei sostituti d'imposta, la legge 147/2013 stabilisce, altresì, che l'Agenzia delle Entrate effettui controlli preventivi (anche documentali), sulla spettanza delle detrazioni per carichi di famiglia in caso di rimborso complessivamente superiore a 4.000 euro. Al termine dei controlli, il rimborso viene erogato direttamente dall'Agenzia delle Entrate.

#### **MODALITÀ DI PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE (art. 1, co. 50)**

Viene previsto che i pagamenti riguardanti i canoni di locazione delle unità immobiliari a destinazione abitativa (ad eccezione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), debbano essere effettuati obbligatoriamente con modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità.

Tale regola viene introdotta anche ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

#### **DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING IMMOBILIARE (art. 1, co. 162-163)**

La legge di Stabilità 2014 elimina alcune complicazioni relative alla disciplina fiscale dei contratti di leasing. In particolare, per i nuovi contratti di leasing stipulati dal 1° gennaio 2014 e relativi a beni immobili, viene modificato il periodo di deducibilità dei canoni di leasing, che passa dagli attuali 18 ai 12 anni.

#### **NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA BOLLO PER GLI ATTI TELEMATICI (art. 1, co. 591-597)**

Con l'obiettivo di incentivare ed agevolare l'uso delle modalità telematiche, dal 1° gennaio 2014, la legge 147/2013, prevede l'applicazione dell'imposta di bollo nella misura forfettaria di 16 euro, a prescindere dalle dimensioni del documento, per

- le istanze, trasmesse per via telematica, agli uffici ed organi delle Amministrazioni pubbliche<sup>27</sup>, volte ad ottenere provvedimenti amministrativi, certificati, estratti, copie e simili;
- gli atti e provvedimenti rilasciati, per via telematica, dagli organi delle Amministrazioni pubbliche<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> La riduzione della percentuale di detrazione riguarda, altresì, gli oneri e le spese la cui detraibilità è riconducibile al citato art.15, co.1 del TUIR.

<sup>27</sup> Ossia lo Stato, le regioni, le province, i comuni ed i loro consorzi, le unità sanitarie locali.

<sup>28</sup> Artt.3, co.1-bis, e 4, co. 1-*quater*, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 642/72.