

**STUDIO ASSOCIATO BASSI - AVANZINI DOTTORI
COMMERCIALISTI – REVISORI CONTABILI**

CIRCOLARE N. 2 DEL 20/02/2019



Ai gentili clienti

Loro sedi

Attenzione nuova truffa Iban su fatture elettroniche

Nelle fatture elettroniche, tra i vari dati obbligatori c'è l'indicazione delle coordinate bancarie al fine dell'incasso del corrispettivo fatturato. Come segnalato da più parti sembra che alcuni malintenzionati della tecnologia digitale, abbiano individuato il modo di intercettare la fattura e di cambiare l'IBAN inserito dall'emittente, con un codice Iban diverso dirottando il pagamento su un altro conto. Purtroppo il fenomeno non riguarda solo le fatture elettroniche.

Raccomandiamo quindi di prestare molta attenzione e di verificare accuratamente la correttezza delle coordinate bancarie prima di effettuare il bonifico e verificare che non si tratti di c/c estero, vi consigliamo quindi di fare una telefonata in più per chiedere conferma alla controparte delle coordinate bancarie, prima di effettuare il pagamento della fattura, specie se si riscontra una serie di numeri diversa da quella solitamente riportata dal fornitore.

Cedolare secca sugli immobili commerciali

La legge di Bilancio 2019, ha esteso a partire dal 1° gennaio la cedolare secca anche agli immobili commerciali e capannoni.

Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 mq, escluse le pertinenze, e relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'IRPEF, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, con aliquota del 21%.

L'applicazione di tale cedolare secca è possibile quando si rispettino determinati requisiti qui sotto riassunti:

- ✓ I contratti di locazione devono essere stipulati nel corso dell'anno 2019.
- ✓ **La cedolare secca per gli immobili commerciali** potrà essere applicata per l'intera durata del contratto.
- ✓ Il nuovo regime fiscale interessa le unità immobiliari di categoria catastale C/1 e le relative pertinenze locate congiuntamente.
- ✓ **La cedolare secca per i negozi** può applicarsi agli immobili di superficie massima di 600 metri quadri; nel calcolo della superficie, le pertinenze non vanno considerate.
- ✓ Possono usufruire della cedolare i locatori persone fisiche, mentre nessun requisito è previsto in capo ai conduttori.
- ✓ L'aliquota della cedolare è pari al 21%.

- ✓ Non ci si può avvalere del nuovo regime fiscale in caso di contratti stipulati nell'anno 2019 se alla data del 15 ottobre 2018 “risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale”.
- ✓ L’Agenzia delle entrate ha precisato che, poiché i software di compilazione relativi al Modello RLI sono in corso di aggiornamento, attualmente è possibile registrare i nuovi contratti esclusivamente recandosi presso gli uffici territoriali dell’Agenzia stessa, e non in via telematica.

Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora al 15 ottobre 2018 risulti già in essere un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Proroga riqualificazione energetica

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della **Legge di Bilancio 2019**, c'è stata la proroga di un anno delle **agevolazioni fiscali nell'edilizia**: fino **31 dicembre 2019** per i vari bonus in vigore.

Nello specifico, le detrazioni Irpef sono da ripartire in 10 rate annuali di pari importo e coprono il **65%** delle spese sostenute per lavori sulle singole unità immobiliari volti a ridurre il fabbisogno energetico per il riscaldamento, migliorare l'isolamento termico dell'edificio, installare pannelli solari per produrre acqua calda, sostituire impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione, sostituire scaldacqua tradizionali con scaldacqua in pompa di calore.

L'ecobonus è ridotto al **50%** per alcuni tipi di intervento: acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, acquisto e posa in opera di schermature solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno in classe A o con generatori alimentati da biomasse combustibili.

Il bonus del 65% continua a essere applicato alle caldaie a condensazione in classe A dotate di sistemi evoluti di termoregolazione.

Estesa al 31 dicembre 2019 anche l'agevolazione del 65% per l'acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti, per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata con caldaia a condensazione) e per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Per gli interventi sulle parti comuni degli **edifici condominiali** o che interessano tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, il bonus del 65% (ridotto al 50% per finestre/infissi, schermature solari e caldaie in classe A senza sistemi evoluti di termoregolazione) sale al 70-75% quando la riqualificazione

consente di raggiungere determinati indici di prestazione energetica.

Proroga Bonus ristrutturazioni e Bonus mobili ed elettrodomestici

E' prorogata anche per il 2019 la detrazione del **50%** da suddividere in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute per **interventi di ristrutturazione edilizia** fino a 96.000 euro per unità immobiliare. Allungata di un anno anche la vita del cosiddetto **bonus mobili**, lo sconto del **50%** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (fino a 10.000 euro).

N.B. La proroga non riguarda le detrazioni per il "sisma bonus" dal momento che la detrazione è già riconosciuta per le spese sostenute fino al 2021.

Proroga Bonus verde

Era la novità della legge di Bilancio 2018 sul fronte degli sconti fiscali, e torna anche nella Manovra 2019 il cosiddetto bonus verde, la detrazione per **interventi di "sistemazione a verde"** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, e per la realizzazione di **coperture a verde e di giardini pensili**.

Invariate le percentuali di detrazione: **36%** delle spese, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 5mila euro per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, nonché per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione spetta anche per le **parti comuni esterne condominiali**, sempre fino a un importo massimo di 5mila euro per unità immobiliare.

Estensione del regime forfettario

È prevista l'estensione del regime forfettario, con imposta sostitutiva unica al 15%, ai contribuenti che hanno conseguito nell'esercizio precedente ricavi o compensi fino a € 65.000. È previsto un unico requisito di accesso al regime costituito dal limite dei ricavi/ compensi pari ad Euro 65.000 ragguagliati ad anno per tutti i contribuenti, da verificare con riferimento all'anno precedente

Fra le novità del nuovo regime forfettario ricordiamo che vengono eliminati i seguenti requisiti di accesso:

- spese sostenute per lavoratore dipendente co.co.pro., lavoro accessorio, ecc....non superiori a € 5.000 lordi annui

- costo complessivo dei beni strumentali al 31.12 dell'anno precedente, al lordo degli ammortamenti, non superiore a € 20.000.

Non possono adottare il regime agevolato i soggetti che:

- contemporaneamente all'esercizio dell'attività, partecipano a società di persone/associazioni professionali / imprese familiari;

- contemporaneamente all'esercizio dell'attività, controllano direttamente o indirettamente SRL o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dall'imprenditore / lavoratore autonomo;

- esercitano l'attività prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti nei 2 anni precedenti;

- esercitano l'attività prevalentemente nei confronti di soggetti direttamente / indirettamente riconducibili ai predetti datori di lavoro (a prescindere dall'ammontare di redditi di lavoro dipendente percepiti);

- si avvalgono di regimi speciali IVA;

- risultano non residenti;

- effettuano in via esclusiva o prevalente cessioni di immobili ex art. 10, n. 8, D.P.R. n. 633/72 e di mezzi di trasporto nuovi ex art. 53, comma 1, D.L. n. 331/93.

Estromissione immobile impresa individuale

La Legge di bilancio 2019 ripropone la possibilità, per l'imprenditore individuale, di **estromettere dal patrimonio dell'impresa**, con effetto dal 01/01/2019, l'**immobile strumentale** (per destinazione o natura) posseduto alla data del 31/10/2018. In questo approfondimento facciamo il punto su come funziona quest'opportunità.

L'agevolazione, con effetto dall'1.1.2019 è riconosciuta:

- agli immobili strumentali per natura ex art. 43, comma 2, TUIR, posseduti al 31.10.2018;
- riguarda le estromissioni poste in essere dall'1.1 al 31.5.2019;
- richiede il versamento dell'imposta sostitutiva dell'8%:
 - nella misura del 60% entro il 30.11.2019;
 - il rimanente 40% entro il 16.6.2020.

L'imposta sostitutiva va calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile e il relativo costo fiscalmente riconosciuto.

Bonus asili nido

E' aumentato da € 1.000 a € 1.500 su base annua il bonus c.d. “asilo nido” per il triennio 2019 – 2021. Il bonus è corrisposto in 11 mensilità per il pagamento delle rette relative alla frequenza di asili nido pubblici / privati per bambini di età inferiore ai 3 anni.

Il bonus può essere inoltre richiesto dalle famiglie che necessitano di supporto, presso la propria abitazione, dei bambini di età inferiore a 3 anni, affetti da gravi patologie croniche.

Bonus cultura 18nni

E' riproposto anche per il 2019 il “bonus cultura” a favore dei residenti in Italia che compiono 18 anni nel 2019, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura e la conoscenza del patrimonio culturale.

Incremento della deducibilità dell'Imu sui beni strumentali

In sede di approvazione della Legge di bilancio per l'anno 2019 è confermato per il 2019 l'incremento della **deduzione parziale dell'IMU** dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo, relativa agli immobili strumentali, dal **20% al 40%**. In assenza di un'espressa disposizione transitoria, la novità in commento entra in vigore dal **1° gennaio**, vale a dire dal periodo di imposta 2019 per i soggetti solari.

Per quanto riguarda gli **immobili oggetto della deduzione**, la norma si riferisce agli immobili strumentali, per cui è ragionevole ritenere che rientrino quelli:

- **strumentali per natura** classificati nelle categorie A/10, B, C, D ed E a prescindere dal loro utilizzo;
- **strumentali per destinazione**, vale a dire quelli effettivamente ed esclusivamente utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa, a prescindere dalla categoria catastale.

Proroga iper ammortamenti

La legge di bilancio 2019 ha modificato il regime dell'iper ammortamento. Infatti, al fine di favorire processi di trasformazione tecnologica e digitale secondo il modello « Industria 4.0 » è stata **prorogata l'agevolazione dell'iper ammortamento**, ma con alcune modifiche rispetto alla normativa attuale. La maggiorazione di cui all'art. 1 co. 9 della L. 232/2016 (c.d. “iper-ammortamenti”) viene prorogata in

relazione agli investimenti effettuati entro il 31.12.2019, ovvero entro il 31.12.2020 a condizione che entro il 31.12.2019:

- a) l'ordine risulti accettato dal venditore;
- b) sia effettuato il pagamento di acconti in misura pari ad almeno il 20% del costo di acquisizione.

La nuova versione dell'iper-ammortamento prevede l'introduzione di diverse misure in ragione dell'ammontare degli investimenti effettuati. In particolare, la maggiorazione del costo di acquisizione degli investimenti si applica con le seguenti misure:

- 170%, per gli investimenti fino a 2,5 milioni di euro;
- 100%, per gli investimenti compresi tra 2,5 e 10 milioni di euro;
- 50%, per gli investimenti compresi tra 10 e 20 milioni di euro.

L'introduzione di una misura variabile di maggiorazione del costo dell'investimento porta con sé alcuni aspetti critici che in precedenza non sussistevano, ed in particolare per quanto riguarda il **calcolo dell'agevolazione in presenza di investimenti plurimi che eccedono le soglie indicate**.

Infatti, mentre non si presenta nessun problema in presenza di investimenti di importo non eccedente la soglia di euro 2,5 milioni, la questione si pone per investimenti che comportano il superamento della predetta soglia (o delle altre indicate).

Nessuna proroga, invece, per il **super ammortamento** che quindi sarà in vigore **soltanto fino al 31 dicembre 2018**. Già lo scorso anno la deduzione maggiorata per l'acquisto di beni strumentali tradizionali era stata ridotta dal 140% al 130% e tra le spese agevolabili erano stati esclusi i veicoli strumentali (art. 164 del TUIR).

Cordiali saluti.