

**DOTT. GIANFRANCO TOGNETTI**  
Revisore legale

**DOTT. BRUNO BACCAGLINI**  
Revisore legale

**Dott. GIANLUCA FRANCESCHETTI**  
Rag. Commercialista Revisore legale

**Dott. ALBERTO TOGNETTI**  
Commercialista Revisore legale

**Dott. CORRADO TOGNETTI**  
Avvocato

**Rag. STEFANO CANAZZA**  
Consulente del lavoro

**Rag. ALBERTO RUOCCO**  
Commercialista

**Dott. ALESSANDRO TOGNETTI**  
Avvocato

**Dott. MICHELE MILANI**  
Commercialista Revisore legale

**Dott. EMANUELE ANSELMI**  
Consulente aziendale

**Rag. LUCA BUOSO**  
Consulente del lavoro

**Dott. CLAUDIO RANGO**  
Rag. Commercialista Revisore legale

**Dott. STEFANO ROMANIN**  
Commercialista Revisore legale

**Dott.ssa VALENTINA LONARDI**  
Commercialista Revisore legale

**Dott.ssa ANNA FACCHINI**  
Consulente del lavoro

## A TUTTI I CLIENTI LORO SEDI

**Circolare n. 13  
del 16 settembre 2019**

### Parte Seconda

Con la pubblicazione del **29.6.2019** in Gazzetta Ufficiale della legge di conversione del c.d. "Decreto Crescita" < **DL 30.4.2019 n. 34** > possono essere considerate definitive le novità fiscali approvate in sede di conversione < va evidenziato che per alcune interessanti novità è prevista l'operatività soltanto dal **2020** >.

**Al fine di agevolare la lettura delle novità introdotte la circolare verrà divisa in 2 parti numerate con 12 e 13.**

### DEDUCIBILITA' IMU IMMOBILI STRUMENTALI

E' previsto l'aumento della **deducibilità** dal reddito d'impresa / lavoro autonomo **dell'IMU relativa agli immobili strumentali** (attualmente fissata nella misura del 40%) fino al raggiungimento della **piena deducibilità (100%) a decorrere dal 2023**, come segue.

Anno	Deducibilità
2019	50%
2020	60%
2021	60%
2022	70%
dal 2023	100%

### PROROGA CEDOLARE SECCA

E' stato modificato l'art. 3 comma 3, D.Lgs. n. 23/2011 e, quindi, la mancata comunicazione della proroga / risoluzione di un contratto di locazione per il quale il locatore ha optato per la cedolare secca, oltre a **non far venir meno l'opzione** se il contribuente ha tenuto un comportamento coerente non è neppure sanzionata.

Di fatto, quindi, si può considerare **soppresso l'obbligo di comunicare la**

**proroga dei contratti per i quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca.**

### TERMINE PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE IMU / TASI

A seguito della modifica degli artt. 13, comma 12-ter, DL n. 201/2011 e 1, comma 684, Legge n. 147/2013:

- la **dichiarazione IMU va presentata entro il 31.12** (anziché 30.6) **dell'anno successivo** a quello in cui si è verificato l'evento per il quale è richiesta la presentazione della stessa;
- la **dichiarazione TASI va presentata entro il 31.12** (anziché 30.6) **dell'anno successivo** a quello in cui si è verificato l'evento per il quale è richiesta la presentazione della stessa.

### IMU IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO D'USO

E' stata modificata la lett. 0a) del comma 3 dell'art. 13, DL n. 201/2011 eliminando l'obbligo in capo al contribuente di **attestare nella dichiarazione IMU** il possesso dei requisiti necessari per beneficiare della **riduzione al 50% della base imponibile IMU** per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale (escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

### IMU LOCAZIONE IMMOBILI A CANONE CONCORDATO

E' stato modificato il comma 6-bis dell'art. 13, DL n. 201/2011 prevedendo l'esonero dalla presentazione della dichiarazione IMU nonché di qualsiasi altro onere di dichiarazione / comunicazione per beneficiare dell'aliquota ridotta IMU per gli immobili locati **a canone concordato** (riduzione del 75% dell'aliquota stabilita dal Comune).

### IMU SOCIETA' AGRICOLE

Con l'introduzione di una norma a carattere **interpretativo**, è previsto che le agevolazioni IMU di cui all'art. 13, comma 2, DL n. 201/2011 devono intendersi **applicabili anche alle società agricole con i requisiti IAP**.

### REDDITI FONDIARI NON INCASSATI

E' stata modificata la disciplina della tassazione degli **immobili ad uso abitativo locati**, per i quali il **locatore non ha percepito i relativi canoni**.

E' ora previsto che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo **non percepiti non concorrono** alla formazione del reddito **a condizione** che la mancata percezione sia comprovata:

- dall'**intimazione di sfratto** per morosità;
- dall'**ingiunzione di pagamento**.

Pertanto, **non è più necessario**, per la predetta finalità, **attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto** per morosità del conduttore.

Inoltre, con riferimento ai canoni di locazione non riscossi nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi, l'imposta è determinata applicando all'ammontare percepito l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui sono percepiti, ex art. 21, TUIR.

Indirizzo internet: [www.studiotognetti.com](http://www.studiotognetti.com) - Indirizzo e-mail: [info@studiotognetti.com](mailto:info@studiotognetti.com)

**N.B.** La nuova disposizione ha effetto per i **contratti stipulati a decorrere dall'1.1.2020**.

In merito ai contratti **stipulati fino al 31.12.2019** è riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare per le imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti come da accertamento avvenuto nel procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità.

### SEMPLIFICAZIONI CONTROLLI FORMALI

È stato introdotto il comma 3-bis all'art. 36-ter, DPR n. 600/73, in base al quale l'Ufficio **non può chiedere** al contribuente, in sede di controllo formale delle dichiarazioni dei redditi, **documenti relativi a informazioni disponibili nell'Anagrafe tributaria** o a dati trasmessi da terzi in ottemperanza a obblighi dichiarativi / certificativi / comunicativi, a meno che la richiesta riguardi:

- la verifica della **sussistenza di requisiti soggettivi** che non emergono dalle informazioni presenti in Anagrafe;
- elementi di informazione in possesso dell'Amministrazione finanziaria **non conformi** a quelli dichiarati dal contribuente.

Le richieste di dati già in possesso dell'Amministrazione **sono inefficaci**.

### AMPLIAMENTO UTILIZZO MODELLO F24

A seguito della modifica del comma 2 dell'art. 17, D.Lgs. n. 241/97, l'utilizzo del modello F24 è stato esteso al versamento delle **tasse sulle concessioni governative** e delle **tasse scolastiche**.

**N.B.** Le nuove disposizioni sono applicabili **a decorrere dall'1.1.2020**.

### INCENTIVI LAVORATORI IMPATRIATI

È confermata la normativa in base alla quale il reddito di lavoro dipendente / assimilato nonché di lavoro autonomo (in precedenza l'agevolazione riguardava solo il reddito di lavoro dipendente / autonomo) prodotti in Italia da lavoratori che ivi **trasferiscono la residenza, a partire dal 2020, concorre alla formazione del reddito complessivo limitatamente al 30%** (in precedenza 50%) al ricorrere di specifiche condizioni.

#### **Cittadini italiani non iscritti all'Aire**

È infine previsto che i cittadini italiani non iscritti all'AIRE che rientrano in Italia:

- **dall'1.1.2020** possono applicare il regime di cui al citato art. 16 a condizione che abbiano avuto la residenza in un altro Stato ai sensi di una Convenzione contro le doppie imposizioni nei 2 periodi d'imposta precedenti il trasferimento in Italia;
- **entro il 31.12.2019** possono applicare, con riferimento ai periodi d'imposta in cui siano stati notificati atti impositivi ancora impugnabili ovvero oggetto di controversie pendenti in ogni stato e grado di giudizio nonché per i periodi d'imposta ancora accertabili, il regime di cui al citato art. 16 *"nel testo vigente al 31.12.2018"* a condizione che abbiano avuto la residenza in un altro Stato ai sensi di una Convenzione contro le doppie imposizioni sui redditi nei 2 periodi d'imposta precedenti il trasferimento in Italia.

In sede di conversione, al citato art. 16 sono stati aggiunti i commi:

- 5-quater che dispone l'applicazione del regime speciale per i lavoratori impatriati anche ai rapporti tra società e sportivi professionisti di cui alla Legge n. 91/81. In particolare, i redditi di lavoro dipendente / assimilato / autonomo concorrono alla formazione del reddito complessivo nella misura del 50% del loro ammontare, ferme restando le condizioni di cui al citato comma 1. A tali rapporti **non si applicano**:

Indirizzo internet: [www.studiotognetti.com](http://www.studiotognetti.com) - Indirizzo e-mail: [info@studiotognetti.com](mailto:info@studiotognetti.com)

- la **riduzione al 10%** della percentuale di cui al comma 5-bis;
- la **formazione del reddito complessivo limitatamente al 10% del loro ammontare** per i lavoratori con almeno 3 figli minorenni / a carico di cui al comma 3-bis;
- 5-quinquies che prevede per i rapporti tra società e sportivi professionisti il versamento di un contributo pari allo 0,5% della base imponibile per l'esercizio di tale regime agevolato.

## ESENZIONE TASI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA

A seguito della modifica del comma 678 dell'art. 1, Finanziaria 2014, è prevista l'**esenzione TASI** per i fabbricati **costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita** (beni merce):

- fino alla permanenza di tale destinazione;
- purché non locati.

**N.B.** La nuova disposizione è **applicabile dall'1.1.2022**.

## SISMA BONUS

È confermata la modifica dell'art. 16, comma 1-septies, DL n. 63/2013, in materia di detrazione prevista per gli interventi riguardanti gli edifici ubicati in zone sismiche ad alta pericolosità.

In particolare, è previsto che in caso di interventi realizzati:

- nei **Comuni inclusi** nelle **zone a rischio sismico 1, 2 e 3** (in precedenza limitata alla sola zona 1); per i Comuni del Veneto vedere il sito della Regione <https://www.regione.veneto.it/web/sismica>
- mediante **demolizione e ricostruzione** di interi edifici, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove consentito dalle norme urbanistiche, da parte di imprese di costruzione / ristrutturazione immobiliare che provvedono alla successiva cessione dell'immobile, entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori;

spettano (all'acquirente dell'unità immobiliare) le detrazioni previste in caso di riduzione del rischio sismico che determini il passaggio:

- **a 1 classe di rischio inferiore** (detrazione del **75%**);
- **a 2 classi di rischio inferiori** (detrazione dell'**85%**);

e, comunque, fino a € 96.000 per singola unità immobiliare.

## INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E RISCHIO SISMICO

È confermata l'aggiunta del **comma 3.1** all'art. 14, DL n. 63/2013, in materia di interventi di riqualificazione energetica, e del **comma 1-octies** all'art. 16, DL n. 63/2013 relativo agli interventi riguardanti gli edifici ubicati in zone sismiche ad alta pericolosità, che prevedono per il soggetto avente diritto alle relative detrazioni, **in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, la possibilità di optare per un contributo di pari importo**:

- **anticipato dal fornitore** che ha effettuato gli interventi sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto;
- **rimborso allo stesso fornitore sotto forma di credito d'imposta** utilizzabile in compensazione ex art. 17, D.Lgs. n. 241/97 in 5 quote annuali di pari importo.

In sede di conversione è stata prevista la **possibilità per il fornitore** che ha effettuato i lavori di **cedere a sua volta il credito d'imposta ai propri fornitori** di beni / servizi.

È altresì prevista, in sede di conversione:

- la modifica dell'art. 28, comma 2, lett. d), D.Lgs. n. 28/2011 in materia di contributi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni. In particolare, è previsto che, con riferimento alle modalità attuative di tali

agevolazioni / nuovi incentivi, devono essere individuati dagli specifici Decreti attuativi anche gli eventuali obblighi di monitoraggio a carico del soggetto beneficiario e “*qualora gli interventi incentivati siano stati eseguiti su impianti di amministrazioni pubbliche, queste, nel caso di scadenza del contratto di gestione nell’arco dei cinque anni successivi all’ottenimento degli stessi incentivi, assicurino il mantenimento dei requisiti mediante clausole contrattuali da inserire nelle condizioni di assegnazione del nuovo contratto*”;

- la possibilità per i soggetti beneficiari della detrazione relativa agli interventi di risparmio energetico ex art. 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR di optare per la **cessione del credito** in favore dei fornitori dei beni / servizi necessari alla realizzazione dei lavori. Tale facoltà è, a sua volta, riconosciuta anche al fornitore dell’intervento nei confronti dei propri fornitori. Resta **esclusa**:
  - l’ulteriore cessione del credito da parte dei predetti fornitori;
  - la cessione del credito ad istituti di credito / intermediari finanziari.

**N.B.** la norma si presenta di difficile applicazione in quanto scarica sul fornitore il recupero del beneficio fiscale in 5 anni.

## LOCAZIONI BREVI E ATTIVITA' RICETTIVE

### **Solidarietà versamento e certificazione della ritenuta del 21%**

In sede di conversione è disposta l’implementazione dell’art. 4, comma 5-bis, DL n. 50/2017 riguardante i **soggetti non residenti in Italia** che mediante la **gestione di portali telematici**, oltre a mettere in contatto i soggetti alla ricerca di un immobile con i locatori, **incassano i canoni / corrispettivi ovvero intervengono nel pagamento** dei canoni / corrispettivi.

Con particolare riferimento **all’obbligo in capo a detti soggetti di operare, in qualità di sostituti d’imposta, la ritenuta del 21%** sull’ammontare dei canoni / corrispettivi all’atto del versamento degli stessi al beneficiario, **da versare all’Erario e certificare con il mod. 770**, il citato comma 5-bis prevede che:

- i soggetti **con stabile organizzazione** adempiono agli obblighi previsti dalla normativa in esame tramite la stabile organizzazione;
- i soggetti **privi della stabile organizzazione** in Italia vi provvedono **tramite un rappresentante fiscale**.

### **Dati soggiorni nelle strutture ricettive all’Agenzia delle Entrate**

Ai sensi dell’art. 109, comma 3, TULPS i gestori delle strutture ricettive sono tenuti a comunicare all’Autorità locale di pubblica sicurezza / Questura le **generalità delle persone alloggiate**, entro le 24 ore successive al loro arrivo.

In base al comma 2, introdotto in sede di conversione, il Ministero dell’Interno può fornire **i dati di tali comunicazioni**, in forma anonima e aggregata per struttura ricettiva, **all’Agenzia delle Entrate**, che:

- li rende **disponibili ai Comuni** che hanno istituito l’imposta di soggiorno / contributo di soggiorno;
- li **può utilizzare**, unitamente a quelli trasmessi dai soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare, **ai fini dell’analisi del rischio relativamente alla correttezza degli adempimenti fiscali**.

### **Nuova banca dati per strutture ricettive e immobili con locazione breve**

Presso il MIPAFI è istituita una banca dati delle strutture ricettive nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi che dovranno essere **identificati da un codice alfanumerico**, c.d. “codice identificativo”, da **utilizzare in ogni comunicazione inerente all’offerta e alla promozione degli stessi**.

Lo stesso Ministero, con uno specifico Decreto deve prevedere:

Indirizzo internet: [www.studiotognetti.com](http://www.studiotognetti.com) - Indirizzo e-mail: [info@studiotognetti.com](mailto:info@studiotognetti.com)

- norme di realizzazione / gestione della banca dati (compresi i dispositivi per la sicurezza / riservatezza dei dati);
- modalità di accesso alle informazioni contenute nella banca dati;
- modalità con cui le informazioni contenute nella banca dati sono messe a disposizione:
  - degli utenti / Autorità preposte ai controlli;
  - pubblicati sul sito Internet del Ministero;
- criteri per la determinazione della composizione del codice identificativo, in base a tipologia / caratteristiche / ubicazione della struttura ricettiva.

I titolari delle strutture ricettive / intermediari immobiliari / gestori di portali telematici devono pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta / promozione.

In caso di mancata pubblicazione del codice è prevista una sanzione da € 500 a € 5.000 (in caso di reiterazione della violazione la sanzione è maggiorata del doppio).

## RINNOVO CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE AGEVOLATO

E' stata introdotta una norma di **interpretazione autentica** relativa al quarto periodo del comma 5 dell'art. 2, Legge n. 431/98 in materia di **rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato** alla scadenza del periodo di proroga biennale.

In particolare, è precisato che **in mancanza della comunicazione** per il rinnovo del contratto (da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza del periodo di proroga biennale), il contratto è **rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio**.

## ADEGUAMENTO STATUTI ENTI DEL TERZO SETTORE

E' stata disposta la **proroga al 30.6.2020**, in deroga a quanto previsto dagli artt. 101, comma 2, D.Lgs. n. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) e 17, comma 3, D.Lgs. n. 112/2017 (Revisione della disciplina delle imprese sociali), per l'**adeguamento dello statuto** alle nuove previsioni da parte di bande musicali / ONLUS / organizzazioni di volontariato (OdV) / associazioni di promozione sociale (APS) / imprese sociali.

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](http://www.studiotognetti.com) - Indirizzo e-mail: [info@studiotognetti.com](mailto:info@studiotognetti.com)