

Fiscalità edilizia

Disegno di Legge di Bilancio 2017 -Approvazione del Parlamento-

*Le principali misure fiscali per le costruzioni e per le
imprese in generale*

SOMMARIO

MISURE PER L'EDILIZIA.....	2
<i>PROROGA PER IL SOLO 2017 DEL "BONUS RISTRUTTURAZIONI" E DEL "BONUS MOBILI"</i>	<i>2</i>
<i>PROROGA E RIMODULAZIONE DELL' "ECOBONUS"</i>	<i>2</i>
<i>PROROGA QUINQUENNALE E RIMODULAZIONE DEL "SISMABONUS"</i>	<i>4</i>
<i>PROROGA E POTENZIAMENTO DEL "BONUS ALBERGHI"</i>	<i>5</i>
<i>PROROGA RIVALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEI PRIVATI.....</i>	<i>5</i>
<i>LAVORI CONDOMINIALI: TRACCIABILITÀ DEI CORRISPETTIVI E VERSAMENTO RITENUTE</i>	<i>6</i>
<i>BLOCCO AUMENTO TRIBUTI LOCALI</i>	<i>6</i>
MISURE DI FISCALITÀ GENERALE PER LE IMPRESE	7
<i>RIDUZIONE DELL' IRES ED INTRODUZIONE DELL' IRI</i>	<i>7</i>
<i>PROROGA DEL SUPERAMMORTAMENTO E INTRODUZIONE IPERAMMORTAMENTO PER I BENI DIGITALI</i>	<i>7</i>
<i>PROROGA DELL' ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA.....</i>	<i>8</i>
<i>RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA.....</i>	<i>8</i>
<i>DETASSAZIONE PREMI DI PRODUTTIVITÀ</i>	<i>8</i>
<i>RIDUZIONE DELL' ACE E INTRODUZIONE DEL PIR</i>	<i>8</i>
<i>CRISI D'IMPRESA: RIDUZIONE DEL DEBITO IVA NELLA TRANSAZIONE FISCALE.....</i>	<i>9</i>
<i>MODIFICHE ALLA DISCIPLINA FISCALE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NELL' AMBITO DI VENDITE GIUDIZIARIE</i>	<i>9</i>
<i>STERILIZZAZIONE "CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA" 2017</i>	<i>10</i>

Si evidenziano le principali misure fiscali contenute nel DdL di Bilancio per il 2017, così come approvato in via definitiva dal Parlamento, differenziate tra quelle riguardanti in via specifica l'edilizia e le misure di fiscalità più generale a favore di imprese e lavoratori.

MISURE PER L'EDILIZIA

PROROGA PER IL SOLO 2017 DEL "BONUS RISTRUTTURAZIONI" E DEL "BONUS MOBILI"

Art.1, co.2, lett.c, n.1 e n.4: Viene prorogato il potenziamento della **detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni** (cd. 36%) che, quindi, si applicherà ancora **nella misura del 50%** per le **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2017**, da assumere entro il **limite** massimo di **96.000 euro**.

La **proroga** a tutto il 2017 riguarda anche la **detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati** da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).

Resta fermo il recupero in 10 anni della detrazione spettante.

Sempre per il 2017, viene altresì prorogata la **detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici**, destinati ad abitazioni ristrutturate, che si applicherà ancora, per un importo massimo di spesa di 10.000 euro, **nella misura del 50%** per le **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2017**.

Rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la **proroga** per il 2017 del **"bonus mobili"** viene **riconosciuta ai soggetti che** sull'abitazione da arredare **hanno avviato interventi**, agevolati con il **"bonus edilizia"**, **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data.

A questi è riconosciuto il **"bonus mobili"** sempre nel limite massimo di spesa di 10.000 euro, al netto delle spese eventualmente già agevolate nel 2016.

Resta fermo che l'acquisto agevolato deve riguardare mobili o grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (e A per i forni) e le apparecchiature per cui è prevista l'etichetta energetica. Allo stesso modo è confermata la ripartizione decennale del beneficio.

Non ha trovato spazio, invece, la proroga del **"bonus mobili"** per le giovani coppie che acquistano una **"prima casa"**, alle quali la legge di stabilità per il 2016 attribuisce una detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili destinati all'arredo della nuova abitazione **"prima casa"**, effettuato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, per un ammontare complessivo non superiore a 16.000 euro.

PROROGA E RIMODULAZIONE DELL' "ECOBONUS"

Art.1, co.2, lett.a, nn.1-3: Viene prorogata per tutto il 2017 la **detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti**, che si applicherà ancora **nella misura del 65%** per le **spese** sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2017**.

Per i soli **interventi che riguardano l'intero condominio** la suddetta **proroga** è estesa **fino al 31 dicembre 2021** (proroga quinquennale), con un **aumento della percentuale** di detrazione in ragione dell'intervento effettuato, così come da tempo richiesto dall'ANCE.

In particolare, la **percentuale ordinaria del 65%** viene **elevata al:**

- **70%** se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,

- **75%** se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consegua almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015. Per il rispetto di tale ultimo requisito, si fa riferimento al più recente decreto del 2015, a differenza della regolamentazione applicativa del bonus del 65% "ordinario", per il quale dovrebbero continuare a valere le indicazioni fornite dal DM 11 marzo 2008.

In entrambi i casi, la **sussistenza delle condizioni** suddette deve essere **asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica** (cd. APE), di cui al citato DM 26 giugno 2015.

All'ENEA spetterà, poi, il compito di procedere a verifiche, anche a campione, sulle suddette dichiarazioni ed, in caso di accertata non veridicità delle stesse, verrà comminata la decadenza dal beneficio, con ripresa a tassazione degli importi di detrazione indebitamente fruiti, ferma restando la responsabilità del professionista attestante ai sensi delle disposizioni vigenti.

Con formulazione incerta, viene poi fissato a **40.000 euro**, per **ciascuna unità che compone l'edificio**, il **tetto massimo di spese agevolate**.

Non è, infatti, chiaro se tale limite si riferisca alle sole ipotesi di lavori eseguiti su parti comuni condominiali, che danno diritto alle percentuali più elevate, ovvero se riguardi anche la detrazione del 65% "ordinaria" prorogata sino a tutto il 2017.

In quest'ultimo caso, il limite di spesa dei 40.000 euro applicato a tutti gli interventi –*sia quelli che, oggi, danno diritto ad una detrazione massima di 60.000 o di 30.000 euro*- implicherebbe una consistente riduzione dell'agevolazione.

In merito, l'ANCE non mancherà di intervenire presso l'Agenzia delle Entrate affinché possa prevalere l'interpretazione più favorevole per il contribuente, in modo da garantire il più ampio utilizzo dei benefici.

In tutte le ipotesi di intervento agevolato, condominiale o meno, resta ferma la tempistica del recupero della detrazione spettante in 10 anni, con quote annuali di pari importo.

Per i lavori condominiali, inoltre, viene prevista la **possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati"**.

Si tratta, nella sostanza, dell'estensione della norma in vigore già per il 2016 (che consente, per i soggetti "incapienti" -pensionati con reddito sino a 7.500 euro o lavoratori dipendenti con reddito sino a 8.000 euro- di cedere il credito fiscale alle imprese che hanno realizzato i lavori), con una modifica che permette la cessione, non solo ai soggetti incapienti e non solo nei confronti delle imprese esecutrici, ma anche di altri soggetti privati.

Al momento, nella formulazione normativa, non sono stati ancora definiti alcuni elementi che, probabilmente, troveranno spazio nel successivo Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge (ossia entro il 1° marzo 2017).

In particolare, non è stata ancora fornita l'esatta definizione dei cd. "**soggetti privati**" ai quali è possibile cedere il diritto alla detrazione relativa agli interventi condominiali effettuati.

In linea generale, per "**soggetti privati**" dovrebbero intendersi **sia i privati persone fisiche sia le imprese diverse da quelle esecutrici** degli

interventi.

In ogni caso, è **ammessa** a favore del cessionario che riceve il credito la facoltà di **successiva rivendita dello stesso beneficio**.

Quindi, la cessione del credito potrebbe avvenire tra familiari, ad esempio tra il padre ed il figlio non conviventi, qualora quest'ultimo sostenga le spese per il lavoro condominiale ma non abbia sufficiente capienza d'imposta per la fruizione complessiva della detrazione.

Inoltre, ulteriore elemento da chiarire è legato alla **tempistica di recupero del credito da parte dell'acquirente dello stesso**.

Per i soggetti "*incapienti*", attualmente, questa coincide con la ripartizione decennale della detrazione. Tuttavia, non si esclude, anzi si auspica, che il Provvedimento attuativo delle nuove ipotesi di cessione del beneficio possa riconoscere al contribuente la possibilità di recupero del credito per periodi anche inferiori ai 10 anni.

Sul tema, l'ANCE è da subito intervenuta per sottolineare i gravi problemi di liquidità che si riverserebbero sulle imprese esecutrici dei lavori, in conseguenza del pagamento del corrispettivo dei lavori attraverso la cessione del credito fiscale. In sostanza, è stata evidenziata la necessità di modificare la norma individuando soggetti ulteriori che hanno la capacità professionali di acquisire tali crediti (*in primis* le banche e gli intermediari finanziari). Tuttavia, l'accelerazione dell'*iter* parlamentare di approvazione del disegno di legge non ha lasciato spazio alle modifiche auspiccate, per cui l'azione associativa proseguirà affinché tale criticità possa trovare soluzione nei prossimi provvedimenti utili.

PROROGA
QUINQUENNALE E
RIMODULAZIONE DEL
"SISMABONUS"

Art.1, co.2, lett.c, nn.2-3 e co.3: Viene prorogata per 5 anni (2017-2021) anche la **detrazione IRPEF/IRES delle spese** sostenute, sino ad un ammontare **massimo di 96.000 euro**, per interventi di **messa in sicurezza statica** delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

Rispetto alla norma in vigore sino al 31 dicembre 2016, viene **rimodulata la percentuale di detrazione; ampliato l'ambito oggettivo**, includendo anche le abitazioni diverse dalle "*abitazioni principali*"; **esteso anche alla zona sismica 3** (oltre le attuali zone 1 e 2) e **ridotto, da 10 a 5 anni, il periodo di ripartizione** della detrazione.

In particolare, la **percentuale di detrazione sarà pari al:**

- **50%** per gli interventi "*antisismici*" eseguiti sulle parti strutturali,
- **70%** se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe,
- **75%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
- **80%** se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi,
- **85%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare.

Entro il 28 febbraio 2017, dovrà essere emanato un **decreto del MIT per definire le linee guida per la classificazione del rischio sismico** delle costruzioni.

Inoltre, tra le spese **detraibili per la realizzazione degli interventi finalizzati alla riduzione della classe di rischio sismico**, sia su singoli immobili che su condomini, e per quelli eseguiti **su immobili in zona sismica 3**, vengono incluse **anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica** degli immobili. Tale ultime spese, secondo l'attuale formulazione normativa, sembrerebbero agevolate solo se propedeutiche alla realizzazione effettiva dell'intervento antisismico.

In ogni caso, il **"sismabonus"** non è cumulabile con agevolazioni spettanti per le medesime finalità, sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Anche in questo caso e sempre per i lavori condominiali, viene prevista la possibilità di **cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a soggetti terzi**, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari. In ogni caso, è prevista l'emanazione di un Provvedimento che dovrà stabilire le modalità attuative della cessione, da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge (ossia entro il 1° marzo 2017).

Allo stesso modo, non è stata ancora fornita esatta definizione dei cd. **"soggetti terzi"** ai quali è possibile cedere il diritto alla detrazione relativa agli interventi condominiali effettuati.

In linea generale, per **"soggetti terzi"** dovrebbero sempre intendersi **sia i privati persone fisiche sia le imprese diverse da quelle esecutrici** degli interventi. Sono, però, esplicitamente esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

Anche in questo caso, è **ammessa** a favore del cessionario che riceve il credito la facoltà di **successiva rivendita dello stesso beneficio**.

Anche per quanto riguarda il **"sismabonus"** valgono le medesime valutazioni sopra evidenziate per la cessione del credito derivante dall'"**ecobonus**".

**PROROGA E
POTENZIAMENTO DEL
"BONUS ALBERGHI"**

Art.1, co.4-7: E' prevista la **proroga sino al 2018** e il **potenziamento**, dal 30% **al 65%**, del cosiddetto **"bonus alberghi"** (introdotto dal 2014 dall'art.10, del D.L. 83/2014 convertito nella legge 106/2014), ossia del **credito d'imposta** riconosciuto alle **imprese alberghiere** che, nelle loro strutture, effettuano **interventi** di recupero edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia), **a condizione che tali interventi abbiano anche le finalità di riqualificazione energetica ed antisismica**.

Il credito d'imposta sarà ripartito in 2 quote annuali di importo.

Ulteriore novità riguarda, poi, l'**inclusione** tra i beneficiari anche delle **strutture che svolgono attività agrituristica**.

Per ciascuna impresa alberghiera, il limite massimo di credito d'imposta ottenibile è pari a 200.000 euro (l'agevolazione, infatti, spetta nel rispetto del Regolamento UE in materia di aiuti di Stato **"de minimis"** n.1407/2013).

Dovrà comunque essere emanato uno specifico decreto ministeriale che aggiornerà le modalità applicative del beneficio stabilite dal DM 7 maggio 2015.

**PROROGA
RIVALUTAZIONE DELLE**

Art.1, co.554-555: Viene disposta una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree (edificabili o agricole) e delle partecipazioni,

**AREE EDIFICABILI DEI
PRIVATI**

possedute da privati non esercenti attività commerciale, originariamente introdotta dall'art.7 della legge 448/2001, ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.

In particolare, 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 2017, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari all'8% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2017, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2017, 2018 e 2019.

**LAVORI CONDOMINIALI:
TRACCIABILITÀ DEI
CORRISPETTIVI E
VERSAMENTO RITENUTE**

Art.1, co.36: Integrando l'art.25-ter del DPR 600/1973, che disciplina l'applicazione della ritenuta del 4% operata dal condominio all'atto del pagamento del corrispettivo spettante all'appaltatore in relazione a contratti d'appalto di opere o servizi, viene previsto che:

- il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve procedere al versamento delle ritenute operate, qualora l'ammontare delle stesse raggiunga i 500 euro. Si tratta di una semplificazione degli adempimenti a carico del condominio, diretti ad evitare il rispetto di obblighi di versamento mensili di importi ridotti.

In ogni caso, il versamento delle ritenute operate dovrà essere effettuato entro il 30 giugno ed il 20 dicembre di ogni anno, anche qualora l'ammontare "minimo" dei 500 euro non venga raggiunto¹;

- il pagamento dei corrispettivi all'appaltatore da parte del condominio deve essere effettuato attraverso mezzi tracciabili, ossia mediante conti correnti bancari o postali intestati al condominio medesimo, o secondo altre modalità, che potranno essere definite con specifico decreto del MEF, idonee a consentire lo svolgimento dei controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria.

L'inosservanza di tale adempimento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa compresa tra 250 e 2.000 euro (di cui all'art.11, co.1, del D.Lgs. 471/1997).

**BLOCCO AUMENTO
TRIBUTI LOCALI**

Art.1, co.42: Viene mantenuta, anche per il 2017, la facoltà per i Comuni di confermare la maggiorazione, pari al massimo allo 0,8 per mille, sulle aliquote TASI, nella stessa misura già applicata per gli anni 2015 e 2016, naturalmente solo per gli immobili diversi da quelli per i quali viene stabilita l'esenzione dal tributo.

in linea generale per contenere il livello complessivo della pressione fiscale viene sospesa anche per il 2017 l'efficacia di norme regionali e deliberazioni degli enti locali che prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali rispetto al livello di aliquote e tariffe applicabili per l'anno 2015.

Tuttavia, si segnala che tale sospensione non opera per la TARI.

¹ Resta fermo che il condominio non deve operare la ritenuta del 4%, qualora i corrispettivi dovuti all'appaltatore siano relativi a lavori agevolati con la detrazione del 36%-50% per il recupero edilizio delle abitazioni o con la detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici. In tali casi, infatti, deve operare solo la ritenuta dell'8% effettuata dalle Banche all'atto dell'accredito dei bonifici di pagamento delle spese agevolate (cfr. Circolare n.40/E del 28 luglio 2010 e ANCE "Manovra 2011-2012 – Ritenuta del 10% sui bonifici di pagamento delle spese agevolate con il 36% e 55%" – ID 4403 del 28 luglio 2010).

MISURE DI FISCALITÀ GENERALE PER LE IMPRESE

RIDUZIONE DELL'IRES ED INTRODUZIONE DELL'IRI

Art.1, co.547, lett.b, co.548: Viene confermata la riduzione dell'**aliquota IRES** (imposta sul reddito sulle società), dall'attuale 27,5% **al 24%** a decorrere dal 2017, già contenuta nella precedente legge di Stabilità per il 2016 (legge 208/2015).

Inoltre, viene previsto che a tale aliquota di prelievo verranno assoggettati tutti gli imprenditori individuali e le società di persone, oggi soggette all'aliquota marginale IRPEF.

Si tratta, in particolare, dell'**introduzione della nuova IRI** (imposta sul reddito d'impresa), che consentirà a **tutti i titolari di reddito d'impresa** (imprenditori individuali, Snc e Sas in regime di contabilità ordinaria) **di applicare l'aliquota fissa IRPEF del 24%** (al pari delle società di capitali soggette ad IRES), in luogo dell'aliquota marginale (che va da un minimo del 23% ad un massimo del 43%).

La nuova "*flat tax*" per le PMI si applicherà su **opzione di durata pari a 5 periodi d'imposta (rinnovabile)** e, comunque, **solo per l'utile d'impresa mantenuto in azienda** e non attribuito all'imprenditore.

PROROGA DEL SUPERAMMORTAMENTO E INTRODUZIONE IPERAMMORTAMENTO PER I BENI DIGITALI

Art.1, co.8-13: Viene prevista la proroga per il 2017 dell'agevolazione fiscale, introdotta lo scorso anno, per incentivare le imprese all'acquisto di nuovi impianti e macchinari funzionali all'attività produttiva (cd. "*superammortamento*").

In particolare, così come già previsto, l'incentivo consente di **ammortizzare il 40% in più del costo d'acquisto dei beni strumentali nuovi** (in questo modo, l'ammortamento viene calcolato non sul 100% del costo del bene, come avviene in base alle regole ordinarie, ma sul 140% del costo dello stesso. Ad esempio, se un bene ha un costo d'acquisto di 10.000 euro, da ammortizzare in 10 anni, la quota d'ammortamento, considerando l'incentivo, è pari a 1.400 euro, anziché 1.000 euro l'anno).

Per incentivare ulteriormente gli investimenti in chiave "*industria 4.0*", viene previsto che, per l'acquisto di **beni materiali digitali, elencati nell'Allegato A** al medesimo provvedimento, la **percentuale d'ammortamento sia pari al 250%** (cosiddetto "*iperammortamento*" che, in pratica, consente, per questi beni, una maggiorazione del 150% del coefficiente d'ammortamento).

Vengono agevolati con **ammortamento al 140%**, inoltre, anche i **beni immateriali** strumentali **compresi nell'Allegato B** al medesimo provvedimento, **acquistati dai beneficiari del cosiddetto "iperammortamento"**.

Per la fruizione dell'"*iperammortamento*" per i beni digitali (sia materiali che immateriali) l'impresa deve produrre una **dichiarazione del legale rappresentante attestante che il bene possiede le caratteristiche tecniche idonee per includerlo negli elenchi di cui all'Allegato A o B** del medesimo provvedimento e che lo stesso è interconnesso al sistema aziendale di gestione della produzione e alla rete di fornitura.

Per i **beni digitali di costo unitario superiore a 500.000** tale **attestazione** deve essere **sostituita da una perizia tecnica giurata**, rilasciata da un ingegnere o da un perito industriale, iscritti nei rispettivi albi professionali, o da un Ente di certificazione accreditato.

Inoltre, sia per il "*superammortamento*" che per l'"*iperammortamento*", i **beni** devono essere **acquistati nel 2017, oppure consegnati entro il 30 giugno**

2018 a condizione, in quest'ultimo caso, che venga **pagato un acconto pari almeno al 20%** del prezzo d'acquisto **entro il 31 dicembre 2017**.

**PROROGA
DELL'ASSEGNAZIONE
AGEVOLATA DEGLI
IMMOBILI D'IMPRESA**

Art.1, co.565-566: Viene **riaperto, al 30 settembre 2017, il termine** (scaduto il 30 settembre 2016), **per effettuare l'assegnazione o cessione agevolata** degli **immobili d'impresa ai soci**, e per la **trasformazione** delle società di gestione immobiliare in **società semplici**.

In particolare, l'agevolazione riguarda i **beni immobili non strumentali per destinazione** (ossia gli immobili patrimonio, gli *"immobili merce"* e gli immobili strumentali *"per natura"* non utilizzati nell'attività) ed i beni mobili iscritti in pubblici registri, che possono essere **assegnati o ceduti** ai soci in forma agevolata, mediante il pagamento di un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'IRAP **pari all'8%**, aumentata al **10,5%** nell'ipotesi in cui la **società** sia **"non operativa"**.

La suddetta imposta sostitutiva va applicata sulla differenza fra il valore normale (o *"valore castale"*, a scelta dell'impresa assegnante/cedente) dei beni assegnati ed il loro costo fiscalmente riconosciuto.

**RIVALUTAZIONE BENI
D'IMPRESA**

Art.1, co.556-564: E' prevista la **riapertura dei termini** per la **rivalutazione dei beni d'impresa** risultanti nel bilancio relativo all'esercizio 2015, con applicazione di un'imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e 12% per quelli non ammortizzabili, da applicare sul maggior valore riconosciuto (da versare in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta 2016).

Sono espressamente esclusi dalla suddetta rivalutazione gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia gli *"immobili merce"* delle imprese di costruzione.

Gli effetti della rivalutazione, da effettuarsi nel bilancio relativo all'esercizio 2016, verranno riconosciuti, in termini di maggior valore dei beni ai fini dell'ammortamento, a decorrere dal 2019 (ossia dal terzo esercizio successivo a quello in cui è effettuata la rivalutazione) e, ai fini delle plusvalenze in caso di cessione, a decorrere dal 2020 (ossia dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione).

Viene, inoltre, ammessa la possibilità di operare l'affrancamento del saldo attivo generato a seguito della rivalutazione ed iscritto in bilancio, con il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito e dell'IRAP, pari al 10%.

**DETASSAZIONE PREMI
DI PRODUTTIVITÀ**

Art.1, co.160, lett.a, d, e: La tassazione al 10% dei premi di produttività viene estesa, sia in termini di ammontare massimo agevolabile, che di platea di lavoratori ammessi.

In particolare, con le modifiche previste, la tassazione con aliquota del **10%** si applicherà su un ammontare **massimo di premi di produttività pari a 3.000 euro** (2.000 euro sino al 31 dicembre 2016), **elevato a 4.000 euro** (2.500 euro sino al 31 dicembre 2016) per le **aziende che coinvolgono pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro**.

Anche per quanto riguarda i lavoratori dipendenti agevolati, viene previsto l'ampliamento a quelli con **reddito entro gli 80.000 euro** (invece dei 50.000 euro previsti sino al 31 dicembre 2016).

**RIDUZIONE DELL'ACE E
INTRODUZIONE DEL PIR**

Art.1, co.550: Il **"rendimento nozionale lordo"**, per il calcolo dell'ACE (aiuto per le crescita economica), viene ridotto, **per il periodo d'imposta 2017**, dal

4,75% **al 2,3%**, per **poi aumentare al 2,7%** a decorrere **dal 2018**.

Per “rendimento nozionale lordo”, si intende la percentuale di deduzione dal reddito imponibile d’impresa, correlata agli aumenti di capitale.

Art.1, co.100-114: **Contestualmente**, per favorire la capitalizzazione delle imprese, viene **introdotto il PIR – Piano individuale di risparmio**.

Si tratta di **un’esclusione da tassazione IRPEF dei rendimenti relativi ad investimenti nel capitale sociale** delle aziende, sino a 30.000 euro annui, con obbligo di mantenere la partecipazione quantomeno per 5 anni (esclusione massima sino a 150.000 euro).

**CRISI D’IMPRESA:
RIDUZIONE DEL DEBITO
IVA NELLA TRANSAZIONE
FISCALE**

Art.1, co.81: Riscrivendo l’istituto della transazione fiscale, disciplinato dall’art.182-ter del regio decreto 267/1942 (cd. “*legge fallimentare*”), viene riconosciuto il pagamento ridotto del debito IVA nel concordato preventivo in presenza di transazione fiscale.

Come noto, la transazione fiscale è uno strumento al quale il debitore può accedere nell’ambito della procedura di concordato preventivo ed in fase di ristrutturazione del debito, che consente di pervenire ad un accordo con l’Amministrazione finanziaria.

In particolare, mediante la transazione fiscale può essere concessa la dilazione nel pagamento ovvero la riduzione di taluni debiti fiscali, ivi compresi i contributi previdenziali ed assistenziali.

Sinora, tale principio ha subito un’eccezione sia per quel che riguarda l’IVA, tenuto conto della matrice comunitaria di tale imposta, sia in relazione alle ritenute operate e non versate nel senso che, per queste, la proposta di accordo del debitore poteva prevedere «*esclusivamente la dilazione del pagamento*» e non uno sconto d’imposta.

In sostanza, prima della modifica contenuta nella Legge di Bilancio per il 2017, nell’ambito del concordato preventivo con transazione fiscale, il debito IVA poteva essere solo rateizzato, mentre ne veniva espressamente esclusa la riduzione dell’ammontare.

Sul tema, ora, il Legislatore ha aperto all’eliminazione di tale disparità, anche alla luce della più recente pronuncia della Corte di Giustizia UE (sentenza 7 aprile 2016 - causa C-546/14), che ha riconosciuto compatibile con le regole comunitarie, nell’ambito di una procedura di concordato preventivo, il pagamento parziale del debito IVA da parte dell’imprenditore in stato di insolvenza.

Pertanto, come fortemente voluto anche dall’ANCE, la riduzione dell’ammontare dovuto ai fini IVA, in fase di transazione fiscale, è stata definitivamente tradotta in una disposizione normativa.

In ogni caso, occorreranno chiarimenti circa l’applicabilità della nuova disposizione ai procedimenti già pendenti al 1° gennaio 2017.

**MODIFICHE ALLA
DISCIPLINA FISCALE DEI
TRASFERIMENTI
IMMOBILIARI NELL’AMBITO
DI VENDITE GIUDIZIARIE**

Art.1, co.32: Viene esteso, da 2 a 5 anni, il periodo entro il quale l’immobile acquistato nell’ambito di procedure fallimentari, usufruendo del regime fiscale agevolato, deve essere rivenduto.

In particolare, l’art.16 del D.L. 18/2016 (convertito, con modificazioni, nella legge 49/2016) ha introdotto una disciplina fiscale di favore (imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali in misura fissa) per i trasferimenti immobiliari nell’ambito di procedure fallimentari, a patto che il soggetto acquirente si impegni a rivendere l’immobile entro 2 anni.

STERILIZZAZIONE
"CLAUSOLE DI
SALVAGUARDIA" 2017

Viene ora modificata quest'ultima condizione, **estendendo**, da **2 a 5 anni**, il **periodo entro il quale il soggetto acquirente deve rivendere l'immobile** acquistato usufruendo del regime fiscale di favore.

Inoltre, il termine di **applicazione della norma** (originariamente fissato al 31 dicembre 2016) viene prorogato di un ulteriore semestre, ossia **sino al 30 giugno 2017**.

Art.1, co.631 e 632: Viene confermata la **disattivazione, anche per il 2017, delle cosiddette "clausole di salvaguardia"** (previste dalla legge di Stabilità 2015) che, con effetto già dal 2017, avrebbero consentito di aumentare le aliquote dell'IVA (sia quella ridotta del 10% che quella ordinaria del 22%).

Sotto tale profilo, quindi, il Legislatore interviene nuovamente, rinviando l'aumento delle aliquote IVA del 10% e del 22%, secondo il seguente nuovo prospetto:

Aliquote IVA vigenti fino al 31 dicembre 2017	Aliquote IVA dal 1° gen.2018	Aliquote IVA dal 1° gen.2019
10%	13%	13%
22%	25%	25,9%

Tale aumento non verrà adottato, qualora siano approvati provvedimenti normativi che assicurino maggiori entrate, o risparmi di spesa pubblica, corrispondenti al gettito atteso dal suddetto incremento delle aliquote IVA.