

**DECRETO LEGGE AGOSTO
DL 104/2020 CONVERTITO IN LEGGE 126/2020**

**MISURE URGENTI PER IL SOSTEGNO E IL RILANCIO
DELL'ECONOMIA.**

DOSSIER FISCALITÀ EDILIZIA

15 OTTOBRE 2020

Sommario

Modifiche alla disciplina del Superbonus (artt.51,57-bis ed 80).....	2
Rifinanziamenti di misure a sostegno delle imprese (art. 60)	2
Misure urgenti per il settore turistico (art. 77).....	3
Ulteriori agevolazioni fiscali per il settore turistico e termale (art. 79)	4
Ulteriore rateizzazione dei versamenti sospesi (art.97).....	4
Soggetti che applicano gli ISA (artt.98 e 98-bis).....	5
Proroga riscossione coattiva (art.99).....	6
Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020 (art.110).....	6
Raddoppio limite welfare aziendale anno 2020 (art. 112).....	7

Modifiche alla disciplina del Superbonus (artt.51,57-bis ed 80)

In fase di conversione in legge sono state introdotte alcune modifiche in tema di **Superbonus al 110%**, intervenendo sull'art.119 del DL 34/2020 convertito nella legge 77/2020:

EDIFICI UNIFAMILIARI E PLURIFAMILIARI

- 1) con riferimento agli **edifici unifamiliari e plurifamiliari**, che rientrano tra gli immobili agevolati con il beneficio potenziato, è stata introdotta una **definizione di "accesso autonomo dall'esterno"**, che risolve alcuni dubbi interpretativi (art. 51 comma 3-*quater*).

In particolare, a tal fine, è stato chiarito che, come sostenuto dall'ANCE, per **"accesso autonomo dall'esterno"** si intende **"un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva"**.

Tale indicazione normativa era già stata anticipata da alcune risposte ad interrogazioni parlamentari in tal senso¹;

EVENTI SISMICI

- 2) in linea generale, con riguardo ai **territori colpiti da eventi sismici** è stato precisato che il **Superbonus per gli interventi trainanti da Ecobonus, spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione** (art. 57- bis comma 1, lett. a);
- 3) è stato **elevato del 50% il limite delle spese per gli interventi da Eco e Sismabonus potenziati** in favore dei **soggetti colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto, del 26 e 30 ottobre 2016, nonché del 6 aprile 2009**².

Questa agevolazione è **alternativa al contributo per la ricostruzione**, ed è fruibile per **tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati** danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, ma **con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive** (art. 57- bis comma 1, lett. b).

DIMORE STORICHE ACCATASTATE IN A/9

Resta **confermata la modifica**, già prevista nel testo iniziale del Decreto Agosto, del comma 15- bis dell'art.119 volta ad estendere il **Superbonus** alle dimore storiche accatastate in categoria A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) **a condizione che siano aperte al pubblico** (art. 80, comma 6).

Rifinanziamenti di misure a sostegno delle imprese (art. 60)

Nella fase di conversione in legge è stato stabilito che **i soggetti che non adottano i principi contabili internazionali, nell'esercizio in corso alla data di entrata in vigore del decreto possono anche non effettuare fino al 100% dell'ammortamento annuo del costo delle immobilizzazioni materiali e immateriali**, mantenendo il loro valore di iscrizione, così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato (si tratta dell'ammortamento civilistico – *cfr.* art.60, co. da 7-*bis* a 7-*quinqies*).

La **quota di ammortamento non effettuata è imputata al conto economico relativo all'esercizio successivo** e con lo stesso criterio sono differite le quote successive, prolungando, quindi, per tale quota il piano di ammortamento originario di un anno.

¹ Cfr. ANCE "Ammesso il Superbonus per le unifamiliari con accesso indipendente da aree comuni" - ID N. 41805 del 2 ottobre 2020.

² Cfr. rispettivamente gli Allegati 1 e 2 al DL 189/2016 convertito dalla legge 229/ 2016, nonché il DL 39/2009 convertito dalla legge 77/2009.

Tale misura, in relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da SARS-COV-2, può essere estesa agli esercizi successivi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

I soggetti che non effettuano l'ammortamento devono destinare un importo di utili pari alla quota di ammortamento non eseguita a riserva indisponibile.

Sotto il profilo fiscale, tale importo è comunque ammesso in deduzione in via ordinaria alle stesse condizioni e con gli stessi limiti previsti dagli articoli 102, 102-bis e 103 del DPR n. 917/1986, a prescindere dall'imputazione al conto economico (cfr. art.60, co. 7-quinquies).

Misure urgenti per il settore turistico (art. 77)

Nella fase di conversione in legge, solo per le strutture turistico-ricettive, vengono apportate modifiche al credito d'imposta "locazione". In particolare:

- **il credito d'imposta relativo ai contratti di affitto d'azienda è stato rideterminato nella misura del 50%** (la percentuale previgente era del 30%)³. Qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti (art.77, co.1, lett.0a).
- **il credito d'imposta** (sia per i contratti di locazione che per quelli di affitto d'azienda) **spetta fino al 31 dicembre 2020** (art.77, co.1, lett.b-bis).

Per il resto, viene confermata la proroga, anche al mese di giugno 2020, del credito di imposta "locazione" introdotto dall'art. 28 del DL 34/2020 convertito con la legge 77/2020 (credito di imposta pari al 60% del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività di impresa e di lavoro autonomo).

In sostanza, con la modifica, si stabilisce che il periodo da prendere in considerazione per la determinazione dell'agevolazione comprende, oltre ai mesi di marzo, aprile e maggio, anche il mese di giugno. Solo per le **strutture turistico ricettive** con attività stagionale il **periodo da prendere in considerazione comprende anche il mese di luglio** (art.77, co.1, lett.b).

Come noto, si tratta del credito d'imposta nella misura del 60% dell'importo mensile del canone di locazione, leasing o concessione, e relativo immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Il credito d'imposta viene riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione:

- con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto,
- che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento (ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e giugno, ai quali è riferita l'agevolazione) di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (per le strutture alberghiere tale requisito non è richiesto).

La medesima agevolazione spetta nella misura del 30% dei relativi canoni in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo.

Il credito d'imposta spetta anche agli enti non commerciali.

Resta fermo quanto già stabilito dal testo base del decreto circa le modalità di utilizzo del credito.

Viene previsto che il medesimo credito può essere utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa, o in compensazione tramite Modello F24,

³ Nell'ipotesi, invece, di mero contratto di locazione la percentuale di credito resta ferma al 60%.

successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni (senza applicazione dei limiti di importo previsti per la compensazione dei crediti d'imposta). Viene, altresì, prevista la cessione del credito d'imposta a terzi, tenuto conto del richiamo alla presente norma tra quelle elencate all'art.122, che dispone la cedibilità dei crediti d'imposta ammessi a seguito dell'emergenza epidemiologica Covid-19.

Ulteriori agevolazioni fiscali per il settore turistico e termale (art. 79)

Viene reintrodotta il credito di imposta per la riqualificazione degli alberghi nella misura del 65% delle spese sostenute, nei 2 periodi di imposta successivi a quello in corso al 2019, per la riqualificazione delle strutture ricettive.

Beneficiari sono le strutture ricettive turistico-alberghiere, gli agriturismi⁴, gli stabilimenti termali⁵, le strutture ricettive all'aria aperta. Il credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione **anche in un'unica soluzione, senza ripartizione in quote annuali**. Si ricorda che gli interventi ammessi sono quelli di:

- ristrutturazione edilizia art.3, co.1, lettere b, c, d, DPR 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e «ristrutturazione edilizia»);
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- incremento dell'efficienza energetica;
- acquisto di mobili e componenti d'arredo destinati alle strutture alberghiere agevolate purché il beneficiario non ceda a terzi né destini a finalità estranee all'impresa i beni oggetto degli investimenti prima dell'ottavo periodo d'imposta successivo.

In merito alla disciplina da applicare al beneficio viene richiamata la disposizione di cui all'art. 10 del DL n. 83/2014 istitutivo del credito di imposta⁶. Si ricorda, inoltre, che è previsto l'adeguamento dei DM attuativi del 7 maggio 2015 e del 20 dicembre 2017.

Ulteriore rateizzazione dei versamenti sospesi (art.97)

Viene confermato che i versamenti in scadenza al 16 settembre ai sensi degli articoli 126 e 127 del DL 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla legge 77/2020, possono essere effettuati senza applicazione di sanzioni e interessi:

- per il primo 50% delle somme in un'unica soluzione entro il 16 settembre 2020 o, mediante rateizzazione, con un massimo di 4 rate mensili di pari importo, con il versamento della prima rata entro il 16 settembre 2020.
- per il restante 50% delle somme dovute può essere effettuato, mediante rateizzazione, fino ad un massimo di 24 rate mensili di pari importo, con il versamento della prima rata entro il 16 gennaio 2021.

Non si fa luogo al rimborso di quanto già versato.

Si ricorda che la suddetta proroga riguarda i seguenti versamenti:

- ritenute, dei contributi e dell'IVA relativi al mese di aprile e di maggio 2020, sospesi dal DL 23/2020 per i soggetti che, nei mesi di marzo ed aprile 2020 hanno registrato un calo di fatturato del 33% (o del 50% per quelli con ricavi superiori a 50 mln di euro) rispetto ai

⁴ Di cui alla legge 96/2006 e in base alle leggi regionali.

⁵ di cui all'art. 3, della legge 323/2000.

⁶ Il bonus alberghi è stato introdotto dall'art. 10 del D.L. 83/2014 convertito dalla Legge 106/2014, per i periodi d'imposta dal 2014 al 2016. Poi è stato prorogato agli esercizi 2017 e 2018 dall'art. 1, comma 4, L. 232/2016 (c.d. Legge di Bilancio 2017).

corrispondenti mesi del 2019. (cfr. art.126, co.1 del D.L. 34/2020 e art.18, co.1-6, del DL 23/2020);

- ritenute d'acconto sui redditi da lavoro autonomo o sulle provvigioni, non operate dai sostituti d'imposta nel periodo compreso tra il 17 marzo ed il 31 maggio 2020, per i soggetti con ricavi o compensi 2019 non superiori a 400.000 euro (cfr. art.126, co.2, del DL 34/2020 ed art.19 del DL 23/2020);
- scaduti a marzo 2020, relativi alle ritenute alla fonte, contributi e IVA per i soggetti con ricavi 2019 non superiori a 2 milioni di euro. (art.127, co.1, lett.b, del medesimo DL 34/2020);
- IVA scaduti a marzo 2020 per i soggetti con domicilio fiscale, sede legale o operativa nelle Province di Bergamo, Brescia, Cremona, Lodi e Piacenza (cfr. art.127, co.1, lett.b, del medesimo DL 34/2020);
- delle ritenute alla fonte, dei contributi e dei premi assicurativi per i soggetti residenti o aventi, al 21 febbraio 2020, la sede operativa o legale nei Comuni della cd. "zona rossa originaria" (art.127, co.1, lett.b, del medesimo DL 34/2020 e Decreto del MEF 24 febbraio 2020);
- a favore di determinate filiere produttive (art.61 del DL 18/2020, convertito nella legge 27/2020) delle ritenute alla fonte, dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria sospesi dal 2 marzo 2020 al 30 aprile 2020, nonché termini dei versamenti relativi all'IVA in scadenza nel mese di marzo 2020 (art.127, co.1, lett.a, del medesimo DL 34/2020).

Soggetti che applicano gli ISA (artt.98 e 98-bis)

Proroga del termine di versamento del secondo acconto (art.98)

Per i contribuenti tenuti all'applicazione degli ISA e i contribuenti che adottano regimi forfetari è prorogato al 30 aprile 2021 il termine di versamento della seconda o unica rata dell'acconto delle imposte sui redditi e dell'IRAP, dovuto per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019.

Tale disposizione si applica solo a favore dei contribuenti che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 33% nel primo semestre dell'anno 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno.

Proroga dei versamenti da dichiarazione (art.98-bis)

In fase di conversione è stata introdotta una disposizione volta a stabilire un'ulteriore riapertura dei termini (al 30 ottobre 2020 invece del 20 luglio 2020) dei versamenti fiscali per i soggetti di cui all'art. 1 commi 1 e 2 del DPCM 27 giugno 2020⁷ che applicano gli ISA, che hanno

⁷ DPCM 27 giugno 2020

Art. 1. Differimento per l'anno 2020 dei termini di effettuazione dei versamenti risultanti dalle dichiarazioni fiscali

1. I soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli indici sintetici di affidabilità fiscale e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dal relativo decreto di approvazione del Ministro dell'economia e delle finanze, tenuti entro il 30 giugno 2020 ai versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto correlata agli ulteriori componenti positivi dichiarati per migliorare il profilo di affidabilità, nonché dalle dichiarazioni dell'imposta regionale sulle attività produttive, ove non sussistano le condizioni per l'applicazione dell'art. 24 del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020, effettuano i predetti versamenti:

- a) entro il 20 luglio 2020 senza maggiorazione;
- b) dal 21 luglio al 20 agosto 2020, maggiorando le somme da versare dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo.

subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 33% nel primo semestre dell'anno 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tale novità riguarda **coloro che non abbiano effettuato in tutto o in parte i versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi, dell'IVA correlata agli ulteriori componenti positivi dichiarati per migliorare il profilo di affidabilità, nonché dalle dichiarazioni IRAP.**

I medesimi soggetti possono **regolarizzare tali versamenti**, senza applicazione di sanzioni, **entro il 30 ottobre 2020** con la **maggiorazione dello 0,8% delle imposte dovute.**

Proroga riscossione coattiva (art.99)

Viene **differito dal 31 agosto al 15 ottobre 2020** il termine di sospensione del versamento di tutte le entrate tributarie e non tributarie derivanti da cartelle di pagamento, avvisi di addebito e avvisi di accertamento affidati all'Agente della riscossione, dei piani di dilazione, degli obblighi derivanti dai pignoramenti presso terzi effettuati, prima della data di entrata in vigore del decreto Rilancio (19 maggio 2020), su stipendi, salari, altre indennità relative al rapporto di lavoro o impiego, nonché a titolo di pensioni e trattamenti assimilati .

Sono, pertanto, sospesi i pagamenti in scadenza dall'8 marzo al 15 ottobre 2020 che dovranno essere effettuati entro il mese successivo alla scadenza del periodo di sospensione e, dunque, **entro il 30 novembre 2020.**

Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020 (art.110)

L'articolo introduce **una nuova rivalutazione dei beni di impresa** (ad esclusione degli "immobili merce"), **e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 a favore delle società di capitali e agli enti commerciali che non adottano i principi contabili internazionali.**

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, mediante il pagamento di **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali, pari al 10%.**

Il maggior valore attribuito ai beni ed alle partecipazioni può essere riconosciuto a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 3% per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili, in 3 rate di pari importo, di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi (in via ordinaria, 30 giugno) relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il medesimo versamento relativo ai periodi d'imposta successivi.

Ciò a differenza di quanto previsto ai fini della precedente rivalutazione, stabilita dal D.L. 23/2020 (D.L. Liquidità) che prevedeva due aliquote distinte per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili (rispettivamente pari al 12% e al 10%).

La rivalutazione va eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 (bilancio 2020), può essere effettuata distintamente per ciascun bene (e non per categorie omogenee) e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano, oltre che ai soggetti che applicano gli indici sintetici di affidabilità fiscale o che presentano cause di esclusione o di inapplicabilità dagli stessi, compresi quelli che adottano il regime di cui all'art. 27, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, nonché quelli che applicano il regime forfetario di cui all'art. 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, anche ai soggetti che partecipano a società, associazioni e imprese ai sensi degli articoli 5, 115 e 116 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, aventi i requisiti indicati nel medesimo comma 1. (D.P.C.M. 27-6-2020)

In fase di conversione, con una modifica del comma 2 dell'art. 110, è stato precisato che le imprese che hanno l'esercizio non coincidente con l'anno solare possono eseguire la rivalutazione nel bilancio o rendiconto relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, se approvato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, a condizione che i beni d'impresa e le partecipazioni risultino dal bilancio dell'esercizio precedente.

Raddoppio limite welfare aziendale anno 2020 (art. 112)

Viene confermato che, limitatamente al periodo d'imposta 2020, è elevato a 516,46 euro l'importo del valore dei beni ceduti e dei servizi prestati dall'azienda ai lavoratori dipendenti che non concorre alla formazione del reddito, come misura di welfare aziendale, ai sensi dell'art. 51, comma 3, del DPR 917/1986 (il limite ordinario è pari a 258,23 euro).