

LEGGE DI STABILITA' 2016

Di seguito si riepilogano le principali novità della “legge di stabilità per il 2016”, in vigore dall'1.1.2016.

NORME FISCALI RIVOLTE ALLE SOCIETA'

AMMORTAMENTI - MAGGIORAZIONE DEL 40% DEL COSTO D'ACQUISTO DI BENI (C.D. “SUPER-AMMORTAMENTI”)

Ai fini delle imposte sui redditi, per i soggetti titolari di reddito d'impresa e per gli esercenti arti e professioni che effettuano investimenti in beni materiali strumentali nuovi, con esclusivo riferimento alla determinazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria, il costo di acquisizione è maggiorato del 40%.

In sostanza, se il costo d'acquisto di un bene strumentale è pari a 100, il costo deducibile ai fini dell'ammortamento fiscale sarà pari a 140. Considerando, per ipotesi, un'aliquota di ammortamento del 20%, la deduzione sarà pari a 28 per 5 anni, invece che a 20.

Periodo agevolato

Gli investimenti oggetto dell'agevolazione sono quelli effettuati dal 15.10.2015 al 31.12. 2016.

Autovetture

Viene previsto che siano altresì maggiorati del 40% i limiti rilevanti per la deduzione delle quote di ammortamento e dei canoni di *leasing* dei beni di cui all'art. 164 co. 1 lett. b) del TUIR.

Pertanto:

- anche per le autovetture vale l'incremento del costo di acquisizione del 40%;
- il limite al costo fiscale (ad esempio, 18.075,99 euro per l'acquisto di autovetture) è incrementato della stessa misura (quindi, 25.306,00 euro);
- la percentuale di deducibilità (ad esempio, 20% e 80% per agenti e rappresentanti) resta invece invariata.

Acconti

La norma sui “super-ammortamenti” non produce effetti sulla determinazione dell'acconto dovuto per il periodo d'imposta in corso al 31.12.2015.

Inoltre, la determinazione dell'acconto dovuto per il periodo d'imposta in corso al 31.12.2016 è effettuata considerando, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata in assenza delle nuove disposizioni.

Studi di settore

La norma agevolativa prevede l'irrelevanza dei “super-ammortamenti” ai fini degli studi di settore.

ASSEGNAZIONE E CESSIONE DI BENI AI SOCI E TRASFORMAZIONE IN SOCIETÀ SEMPLICE

Le società di persone e di capitali possono assegnare o cedere beni ai soci, o trasformarsi in società semplice, beneficiando di riduzioni per quanto riguarda le imposte dirette e indirette.

Benché le operazioni in questione abbiano quali naturali destinatarie le società di comodo, esse possono essere effettuate anche da società che svolgono un'ordinaria attività d'impresa.

Beni agevolabili

Possono essere assegnati o ceduti ai soci i beni immobili (tranne quelli strumentali per destinazione) e i beni mobili iscritti nei pubblici registri (es. autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili)

non utilizzati quali beni strumentali.

La trasformazione in società semplice è possibile se la società ha per oggetto esclusivo o principale la gestione di tali beni (es. società di gestione immobiliare).

Imposte sostitutive dovute dalla società

Sulle plusvalenze che emergono a seguito delle operazioni agevolate (pari alla differenza tra il valore normale dei beni e il loro costo fiscale, per l'assegnazione o la trasformazione, e alla differenza tra il corrispettivo e il costo fiscale, per la cessione) è dovuta un'imposta sostitutiva dell'8%. L'aliquota è incrementata al 10,5% se la società risulta di comodo per almeno due annualità su tre del triennio 2013-2015.

Per determinare tali plusvalenze è possibile utilizzare, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale; le agevolazioni non vengono meno se il valore normale (o il valore catastale) sono inferiori al costo fiscale, non essendovi quindi necessità di assolvere l'imposta sostitutiva.

Se per effetto dell'assegnazione o della trasformazione sono annullate riserve in sospensione d'imposta, su di esse è dovuta un'imposta sostitutiva del 13%.

Reddito in natura dei soci assegnatari

Se la società annulla riserve di utili per effetto dell'assegnazione, i soci conseguono un reddito in natura, che viene ridotto in misura pari all'ammontare sul quale la società ha assolto l'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5%.

IVA e imposte indirette

Per le assegnazioni e le cessioni agevolate le aliquote dell'imposta di registro, se dovuta in misura proporzionale, sono ridotte al 50%, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Non vi sono, invece, agevolazioni per quanto riguarda l'IVA che, se dovuta, deve essere assolta nei modi (e nei termini) ordinari.

Versamenti

Le imposte sostitutive sulle plusvalenze e sulle riserve in sospensione d'imposta devono essere versate:

- per il 60% entro il 30.11.2016;
- per il rimanente 40% entro il 16.6.2017.

È possibile utilizzare in compensazione altri tributi e contributi nel modello F24 per ridurre (o azzerare) gli importi a debito.

RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

Sono state riaperte le disposizioni in materia di rivalutazione dei beni d'impresa; per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, l'operazione deve essere effettuata nel bilancio al 31.12.2015.

Beni rivalutabili

Possono essere rivalutati:

- i beni materiali e immateriali, con esclusione di quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- le partecipazioni in società controllate e collegate che rappresentano immobilizzazioni finanziarie.

I beni rivalutabili devono risultare dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2014.

Effetti fiscali

Sui maggiori valori iscritti in bilancio per effetto della rivalutazione è dovuta un'imposta sostitutiva pari:

- al 16%, per i beni ammortizzabili;
- al 12%, per i beni non ammortizzabili.

I maggiori valori sono riconosciuti ai fini fiscali:

- in linea generale, a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello nel quale la rivalutazione è eseguita (2018, per i soggetti "solari");
- ai soli fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze, dall'inizio del quarto esercizio successivo (dall'1.1.2019, per i soggetti "solari").

Versamenti

L'imposta sostitutiva deve essere versata in un'unica soluzione, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta 2015.

È possibile utilizzare in compensazione altri tributi e contributi nel modello F24 per ridurre (o azzerare) gli importi a debito.

DETRAZIONE IRES PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La detrazione IRES del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (anche relativi a parti comuni di edifici condominiali) si applica alle spese sostenute fino al 31.12.2016.

La detrazione IRES del 65%, inoltre, può essere fruita dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati:

- per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016;
- per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

DETRAZIONE IRES PER MISURE ANTISISMICHE

La detrazione IRES del 65% relativamente alle misure antisismiche e alle opere di messa in sicurezza statica degli edifici è prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2016, nel limite massimo di 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare facente parte dell'edificio.

ART BONUS "A REGIME"

Vengono apportate alcune modifiche al credito d'imposta per favorire le erogazioni liberali in denaro a sostegno della cultura e dello spettacolo di cui all'art. 1 del DL 83/2014 (c.d. "Art Bonus").
Nello specifico:

- l'agevolazione diventa permanente;
- l'aliquota del credito d'imposta viene fissata in misura pari al 65%.

CREDITO D'IMPOSTA PER EROGAZIONI LIBERALI A SOSTEGNO DELLA SCUOLA (C.D. SCHOOL BONUS) - RINVIO AL 2016

Viene rinviata al 2016 la decorrenza del c.d. *school bonus*.

Pertanto, per le erogazioni liberali in denaro destinate agli investimenti in favore di tutti gli istituti del sistema nazionale di istruzione, per la realizzazione di nuove strutture scolastiche, la manutenzione e il potenziamento di quelle esistenti e per il sostegno a interventi che migliorino l'occupabilità degli studenti, il credito d'imposta spetta in misura pari:

- al 65% delle erogazioni effettuate nel 2016 e 2017;
- al 50% di quelle effettuate nel 2018.

NOTE DI VARIAZIONE IVA IN DIMINUZIONE

Con alcune disposizioni di carattere interpretativo, la legge di stabilità 2016 ha specificato che la nota di variazione IVA in diminuzione può essere emessa:

- da parte del cessionario o committente, se l'operazione è assoggettata a *reverse charge*;
- nel caso di inadempimento del cessionario o committente, per i contratti ad esecuzione periodica o continuata;

- nel caso di mancato pagamento del cessionario o committente, laddove il cedente o prestatore abbia esperito una procedura esecutiva, quando dal verbale di pignoramento risulti la mancanza di beni o crediti da pignorare ovvero l'impossibilità di accesso al domicilio del debitore.

Nell'ipotesi di mancato pagamento del corrispettivo da parte del cessionario o committente, assoggettato a una procedura concorsuale successivamente al 31.12.2016, il cedente o prestatore può emettere nota di variazione IVA in diminuzione a partire dalla data:

- della sentenza dichiarativa di fallimento;
- del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- del provvedimento che ordina la liquidazione coatta amministrativa;
- dal decreto che dispone la procedura di amministrazione straordinaria.

Il cessionario o committente, assoggettato a una procedura concorsuale, non è tenuto a registrare "in aumento" la nota di variazione emessa dal cedente o prestatore.

TERRENI AGRICOLI - ESENZIONE DALL'IMU

A decorrere dal 2016, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 28.12.2001 n. 448;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

RIDUZIONE DEI DATI DEL MODELLO 770 SEMPLIFICATO

I dati che vengono indicati nelle Certificazioni Uniche trasmesse all'Agenzia delle Entrate sono equiparati alla loro esposizione nella dichiarazione dei sostituti d'imposta.

Tali dati non dovranno quindi più essere "replicati" nel modello 770 Semplificato.

RILASCIO DEI VISTI DI CONFORMITÀ – GARANZIE

I professionisti e i CAF che rilasciano i visti di conformità, le asseverazioni per gli studi di settore e le certificazioni tributarie possono prestare l'apposita garanzia, in luogo di una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale di almeno tre milioni di euro:

- sotto forma di cauzione in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, ovvero di fidejussione rilasciata da una banca o da una impresa di assicurazione;
- oppure tramite altre modalità che offrano adeguate garanzie, che saranno individuate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

TERMINI DI DECADENZA PER L'ACCERTAMENTO

L'avviso di accertamento per imposte sui redditi, IVA e IRAP dovrà essere notificato, a pena di decadenza:

- entro il 31 dicembre del quinto (e non più quarto) anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione;
- in caso di dichiarazione omessa, entro il 31 dicembre del settimo (e non più quinto) anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.

Viene invece abrogato il raddoppio dei termini per violazioni penali.

Le suddette novità operano a partire dai controlli sull'annualità 2016 (modelli UNICO 2017, IVA 2017 e IRAP 2017), ovvero dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2016 per i soggetti "non solari".

RIAMMISSIONE ALLA DILAZIONE PER I CONTRIBUENTI DECADUTI

Viene introdotta una speciale riammissione alla dilazione per i contribuenti decaduti da un piano di rateazione concesso ai sensi dell'art. 8 del DLgs. 218/97 (norma relativa all'accertamento con adesione, ma operante pure per l'acquiescenza).

Per essere riammessi alla dilazione, è necessario che la decadenza (quindi il mancato pagamento della rata successiva alla prima entro il termine per il versamento di quella posteriore) si sia verificata entro i 36 mesi antecedenti al 31.10.2015.

È inoltre imprescindibile che la ripresa del pagamento della prima delle rate scadute avvenga entro il 31.5.2016.

Il Legislatore ha stabilito che la riammissione si verifica limitatamente al versamento delle imposte dirette, per cui essa non concerne tributi diversi dall'IRES e dall'IRPEF, come ad esempio l'IVA, l'imposta di registro, le ipocatastali e il tributo successorio. Invece, il riferimento alle "imposte dirette" dovrebbe includere le imposte sostitutive, le addizionali comunali e regionali e le ritenute, sia a titolo di acconto che d'imposta, così come le imposte patrimoniali (pensiamo all'IVIE e all'IVAFE).

Il motivo principale per cui il contribuente ha interesse alla riammissione consiste nell'evitare i pesanti effetti sanzionatori dell'art. 8 del DLgs. 218/97, quindi l'irrogazione, unitamente alla cartella di pagamento e senza possibilità di definizione al terzo, della sanzione pari al 60% del residuo dovuto a titolo di tributo.

COMPENSAZIONE CREDITI COMMERCIALI VERSO PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI CON SOMME ISCRITTE A RUOLO - PROROGA PER IL 2016

Viene estesa al 2016 la possibilità di utilizzare in compensazione, con le somme dovute a seguito di iscrizione a ruolo, i crediti:

- maturati nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- relativi a somministrazioni, forniture, appalti e servizi, anche professionali;
- non prescritti, certi, liquidi ed esigibili, che sono stati oggetto di apposita certificazione da parte dell'Ente debitore;
- qualora la somma iscritta a ruolo sia inferiore o pari al credito vantato.

A tal fine, dovrà essere emanato un decreto attuativo del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

INNALZAMENTO LIMITE ALL'USO DEL CONTANTE

A decorrere dall'1.1.2016, il limite per l'utilizzo del denaro contante è innalzato, in generale, da 999,99 a 2.999,99 euro.

Viene inoltre abrogata la speciale disciplina prevista per i pagamenti riguardanti:

- i canoni di locazione di unità abitative;
- il trasporto di merci su strada.

Rimane invece a 999,99 euro il limite:

- per il servizio di "rimessa di denaro" (c.d. "*money transfer*");
- del saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore;
- per l'emissione di assegni bancari e postali, di assegni circolari e di vaglia postali e cambiari, senza la clausola di non trasferibilità.

Dovrà essere chiarito se il nuovo limite di 3.000,00 euro, rispetto a quello di 1.000,00 euro, sia applicabile anche ai fini della tracciabilità dei pagamenti e versamenti effettuati dalle associazioni sportive dilettantistiche ed equiparate (art. 25 co. 5 della L. 133/99).

Resta invece fermo il limite di 1.000,00 euro per la presentazione cartacea dei modelli F24 senza compensazioni, da parte dei soggetti non titolari di partita IVA (art. 11 del DL 66/2014).

INTRODUZIONE DELLE “SOCIETÀ BENEFIT”

Vengono introdotte le c.d. “società benefit”, cioè quelle società che, nell’esercizio di un’attività economica, oltre allo scopo di dividerne gli utili, perseguono una o più finalità di “beneficio comune”.

Nel rispetto della relativa disciplina, possono essere “società benefit”:

- le società di persone;
- le società di capitali;
- le società cooperative.

Denominazione sociale

Sia le società che nascono “benefit”, che quelle che vi diventano, “possono” introdurre, accanto alla denominazione sociale, la specificazione “Società benefit” o la sigla “SB”, utilizzando tale denominazione nei titoli emessi, nella documentazione sociale e nelle comunicazioni verso terzi.

Relazione annuale

La “società benefit” è tenuta a redigere annualmente una relazione concernente il perseguimento del beneficio comune.

NORME FISCALI RIVOLTE ALLE PERSONE FISICHE

RIAPERTURA DELLA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO DI PARTECIPAZIONI E TERRENI

Viene riaperta la possibilità di rideterminare il costo o valore fiscale di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti, al di fuori del regime d’impresa, alla data dell’1.1.2016, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze latenti.

La legge di stabilità 2016 ha però introdotto l’imposta sostitutiva unica dell’8%, applicabile ai terreni, alle partecipazioni qualificate ed alle partecipazioni non qualificate.

Per beneficiare dell’agevolazione, occorre che entro il 30.6.2016:

- un professionista abilitato (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato versi per intero l’imposta sostitutiva, ovvero (in caso di rateizzazione) la prima delle tre rate annuali di pari importo.

DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

La detrazione IRPEF del 50% delle spese sostenute per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio è prorogata a quelle sostenute fino al 31.12.2016. Rimane invariato il limite massimo di spesa detraibile pari a 96.000,00 euro.

DETRAZIONE IRPEF PER L’ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

La detrazione IRPEF del 50% per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici adibiti all’arredo dell’immobile oggetto di ristrutturazione si applica alle spese sostenute fino al 31.12.2016, nel limite massimo di spesa pari a 10.000,00 euro e indipendentemente dall’importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

NUOVA DETRAZIONE IRPEF PER L’ACQUISTO DI MOBILI DALLE “GIOVANI COPPIE”

Viene introdotta una detrazione IRPEF del 50% per le giovani coppie che acquistano un’unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

L'agevolazione è fruibile per le spese documentate sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016 per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità abitativa destinata ad abitazione principale ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 16.000,00 euro, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La detrazione IRPEF del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (anche relativi a parti comuni di edifici condominiali) si applica alle spese sostenute fino al 31.12.2016.

La detrazione IRPEF del 65%, inoltre, può essere fruita dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati:

- per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016;
- per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Interventi su parti comuni condominiali - Trasferimento della detrazione

Per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti che si trovano nella "no tax area" per i quali l'IRPEF non è dovuta (pensionati, dipendenti e autonomi) possono optare per la cessione della detrazione ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi.

DETRAZIONE IRPEF PER MISURE ANTISISMICHE

La detrazione IRPEF del 65% relativamente alle misure antisismiche e alle opere di messa in sicurezza statica degli edifici è prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2016, nel limite massimo di 96.000,00 euro per ciascuna unità immobiliare facente parte dell'edificio.

NUOVA DETRAZIONE IRPEF DELL'IVA CORRISPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI

Viene introdotta una detrazione dall'IRPEF del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA:

- per l'acquisto, effettuato entro il 31.12.2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B;
- cedute dalle imprese costruttrici.

La detrazione è pari al 50% dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in 10 quote annuali.

DETRAZIONE IRPEF PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA CON LEASING

Viene introdotta una nuova detrazione dall'IRPEF per coloro che acquistano un immobile da destinare ad abitazione principale attraverso un contratto di locazione finanziaria. Nello specifico, al ricorrere di determinate condizioni, dall'IRPEF lorda si può detrarre un importo pari al 19% per:

- i canoni ed i relativi oneri accessori,
- il costo di acquisto dell'unità immobiliare riscattata,

derivanti da contratti di locazione finanziaria di unità immobiliari.

ART BONUS "A REGIME"

Vengono apportate alcune modifiche al credito d'imposta per favorire le erogazioni liberali in denaro a sostegno della cultura e dello spettacolo di cui all'art. 1 del DL 83/2014 (c.d. "Art Bonus"). Nello specifico:

- l'agevolazione diventa permanente;
- l'aliquota del credito d'imposta viene fissata in misura pari al 65%.

CREDITO D'IMPOSTA PER EROGAZIONI LIBERALI A SOSTEGNO DELLA SCUOLA (C.D. SCHOOL BONUS) - RINVIO AL 2016

Viene rinviata al 2016 la decorrenza del c.d. *school bonus*.

Pertanto, per le erogazioni liberali in denaro destinate agli investimenti in favore di tutti gli istituti del sistema nazionale di istruzione, per la realizzazione di nuove strutture scolastiche, la manutenzione e il potenziamento di quelle esistenti e per il sostegno a interventi che migliorino l'occupabilità degli studenti, il credito d'imposta spetta in misura pari:

- al 65% delle erogazioni effettuate nel 2016 e 2017;
- al 50% di quelle effettuate nel 2018.

ELIMINAZIONE DELLA TASI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI NON DI LUSO

Dal 2016 non sono assoggettate alla TASI le abitazioni principali, con l'eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE DESTINATE AD ABITAZIONE PRINCIPALE - DISCIPLINA TASI

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia detenuta da un soggetto che la destina ad abitazione principale, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, è il possessore che deve versare la TASI nella misura stabilita dal Comune nel regolamento relativo all'anno 2015.

La percentuale di versamento a carico del possessore è pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo nel caso di:

- mancato invio della delibera entro il termine del 10.9.2014;
- mancata determinazione della predetta percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015.

RIDUZIONE IMU/TASI PER GLI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Viene introdotta una riduzione del 25% dell'IMU e della TASI dovute per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431.

Entrambe le imposte (IMU e TASI), determinate applicando l'aliquota stabilita dal Comune, quindi, sono ridotte al 75%.

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO - RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU/TASI

Viene prevista la riduzione del 50% della base imponibile dell'IMU/TASI, per le unità immobiliari, escluse quelle di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la destinano ad abitazione principale e a condizione che:

- il contratto sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

TERRENI AGRICOLI - ESENZIONE DALL'IMU

A decorrere dal 2016, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 28.12.2001 n. 448;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

LEASING DI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Viene introdotta la definizione di contratto di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale: con tale contratto, la banca o l'intermediario finanziario (concedenti) si obbligano ad acquistare o far costruire l'immobile su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore, a disposizione del quale l'immobile è posto per un dato tempo e verso corrispettivo (che tiene conto della durata del contratto, nonché del prezzo di acquisto o di costruzione) e, alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito.

Risoluzione per inadempimento

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra ricollocazione del bene immobile, avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto; l'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

Sospensione canoni periodici

L'utilizzatore può richiedere al concedente la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici, per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi, nel corso dell'esecuzione del contratto, con successiva proroga automatica del contratto per il periodo di sospensione dello stesso.

Il beneficio di sospensione è concesso in presenza di almeno uno dei seguenti requisiti:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- cessazione dei rapporti di lavoro parasubordinato di cui all'art. 409 n. 3) c.p.c., ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente prevista dal contratto, ad eccezione del caso in cui le parti abbiano diversamente pattuito in sede di rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Si applicano le disposizioni relative alla risoluzione per inadempimento, se l'utilizzatore, una volta decorso il termine di sospensione, non riprende a corrispondere i pagamenti al concedente.

Divieto di revocatoria fallimentare

L'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria non può essere oggetto di azione revocatoria fallimentare.

Procedimento di sfratto

Al rilascio dell'immobile da adibire ad abitazione principale, oggetto della locazione finanziaria, si applica il procedimento di sfratto.

LEASING DI IMMOBILI ABITATIVI - IMPOSTA DI REGISTRO

Viene modificato il trattamento impositivo indiretto:

- dell'atto di acquisto dell'abitazione principale da concedere in *leasing*, operato dalla società di *leasing*;
- della cessione del contratto di *leasing* immobiliare avente ad oggetto un immobile abitativo.

Imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione da concedere in leasing

Viene prevista una specifica aliquota (1,5%) dell'imposta di registro da applicare al trasferimento:

- nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di *leasing* finanziario;
- avente ad oggetto case di abitazione catastalmente classificate in categorie diverse da A/1, A/8 o A/9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".

In tal caso, nel valutare l'esistenza delle condizioni agevolative, si deve considerare, in luogo dell'acquirente, il soggetto utilizzatore e, in luogo del contratto di acquisto, il contratto di *leasing* finanziario.

In tal modo, l'acquisto di un'abitazione da concedere in *leasing* a favore di un utilizzatore che soddisfi le condizioni di "prima casa" può scontare l'imposta di registro con l'aliquota agevolata dell'1,5% (con la misura minima di 1.000,00 euro) e le imposte ipotecaria e catastale di 50,00 euro l'una.

Cessione del contratto di leasing di immobili abitativi

La legge di stabilità 2016 prevede l'imponibilità ai fini dell'imposta di registro anche delle cessioni di contratti di *leasing* aventi ad oggetto immobili abitativi, anche da costruire ed ancorché assoggettati ad IVA.

La cessione, operata dall'utilizzatore, del contratto di *leasing* avente ad oggetto i suddetti immobili abitativi sconta l'imposta di registro con:

- l'aliquota dell'1,5%, ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore abbia ad oggetto un immobile abitativo di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, a favore dei soggetti per i quali ricorrono le condizioni di "prima casa";
- l'aliquota del 9%, ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo, anche da costruire e ancorché assoggettato ad IVA, non soddisfi le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5% di cui sopra.

Decorrenza

Le nuove disposizioni relative all'applicazione dell'imposta di registro al *leasing* di immobili abitativi ed alla cessione del contratto di *leasing* sono limitate al periodo dall'1.1.2016 al 31.12.2020.

TERMINI DI DECADENZA PER L'ACCERTAMENTO

L'avviso di accertamento per imposte sui redditi, IVA e IRAP dovrà essere notificato, a pena di decadenza:

- entro il 31 dicembre del quinto (e non più quarto) anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione;
- in caso di dichiarazione omessa, entro il 31 dicembre del settimo (e non più quinto) anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.

Viene invece abrogato il raddoppio dei termini per violazioni penali.

Le suddette novità operano a partire dai controlli sull'annualità 2016 (modelli UNICO 2017, IVA 2017 e IRAP 2017), ovvero dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2016 per i soggetti "non solari".

RIAMMISSIONE ALLA DILAZIONE PER I CONTRIBUENTI DECADUTI

Viene introdotta una speciale riammissione alla dilazione per i contribuenti decaduti da un piano di rateazione concesso ai sensi dell'art. 8 del DLgs. 218/97 (norma relativa all'accertamento con adesione, ma operante pure per l'acquiescenza).

Per essere riammessi alla dilazione, è necessario che la decadenza (quindi il mancato pagamento della rata successiva alla prima entro il termine per il versamento di quella posteriore) si sia verificata entro i 36 mesi antecedenti al 31.10.2015.

È inoltre imprescindibile che la ripresa del pagamento della prima delle rate scadute avvenga entro il 31.5.2016.

Il Legislatore ha stabilito che la riammissione si verifica limitatamente al versamento delle imposte dirette, per cui essa non concerne tributi diversi dall'IRES e dall'IRPEF, come ad esempio l'IVA, l'imposta di registro, le ipocatastali e il tributo successorio. Invece, il riferimento alle "imposte dirette" dovrebbe includere le imposte sostitutive, le addizionali comunali e regionali e le ritenute, sia a titolo di acconto che d'imposta, così come le imposte patrimoniali (pensiamo all'IVIE e all'IVAFE).

Il motivo principale per cui il contribuente ha interesse alla riammissione consiste nell'evitare i pesanti effetti sanzionatori dell'art. 8 del DLgs. 218/97, quindi l'irrogazione, unitamente alla cartella di pagamento e senza possibilità di definizione al terzo, della sanzione pari al 60% del residuo dovuto a titolo di tributo.

INNALZAMENTO LIMITE ALL'USO DEL CONTANTE

A decorrere dall'1.1.2016, il limite per l'utilizzo del denaro contante è innalzato, in generale, da 999,99 a 2.999,99 euro.

Viene inoltre abrogata la speciale disciplina prevista per i pagamenti riguardanti:

- i canoni di locazione di unità abitative;
- il trasporto di merci su strada.

Rimane invece a 999,99 euro il limite:

- per il servizio di "rimessa di denaro" (c.d. "*money transfer*");
- del saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore;
- per l'emissione di assegni bancari e postali, di assegni circolari e di vaglia postali e cambiari, senza la clausola di non trasferibilità.

Dovrà essere chiarito se il nuovo limite di 3.000,00 euro, rispetto a quello di 1.000,00 euro, sia applicabile anche ai fini della tracciabilità dei pagamenti e versamenti effettuati dalle associazioni sportive dilettantistiche ed equiparate (art. 25 co. 5 della L. 133/99).

Resta invece fermo il limite di 1.000,00 euro per la presentazione cartacea dei modelli F24 senza compensazioni, da parte dei soggetti non titolari di partita IVA (art. 11 del DL 66/2014).