

AGEVOLAZIONI EDILIZIE IMPORTANTI NEL COMUNE DI CASALE

Con una deliberazione del Consiglio Comunale, promossa e voluta dall'Assessore all'urbanistica **Vito De Luca** il Comune di Casale ha previsto ulteriori agevolazioni fiscali in materia edilizia che, unitamente a quelle introdotte dal cosiddetto "*Decreto crescita*" (Decreto Legge 30 aprile 2019 n. 34) e dal progetto di "*Legge di Bilancio per il 2020*", rendono particolarmente vantaggiosi interventi destinati ad incentivare sia nuove costruzioni che recupero di edifici esistenti.

Vediamo di fare il punto della situazione.

L'art. 7 del Decreto Crescita (D.L. n. 34/2019, convertito nella Legge 29 giugno 2019 n. 58) ha introdotto un'agevolazione fiscale, consistente nel pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 200 per il registro ed € 50 ciascuna per la ipotecaria catastale) in luogo di quella ordinaria del 9% per il registro oltre che di € 50 per ciascuna delle ipocatastali, per i trasferimenti effettuati fino al 31 dicembre 2021, sia da privati che da imprese (questi ultimi purchè esenti da IVA) di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare,

- a condizione che, nei 10 anni successivi all'acquisto, le imprese acquirenti provvedano alla demolizione, alla ricostruzione (anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche) ed alla alienazione degli stessi, anche frazionatamente, purché l'alienazione riguardi almeno il 75% del volume del nuovo fabbricato;
- oppure a condizione che, nei dieci anni successivi all'acquisto, le imprese acquirenti eseguano gli interventi elencati dall'art. 3 co. 1 lett. c), d), ed f), del DPR 380/2001 (manutenzione straordinaria o restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia) e vendano almeno il 75% del volume del fabbricato ristrutturato
- purchè la ricostruzione avvenga conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o

B.

Se quelle sopra illustrate sono agevolazioni (peraltro di grande rilievo) riservate alle sole le imprese residenti nell'intero territorio italiano, nel Comune di Casale (e qui il merito va in particolare all'Assessore **De Luca**) si aggiungono gli ulteriori incentivi, deliberati dal Consiglio Comunale nella seduta del _____ u.s , destinati, però, non solo alle imprese di costruzione, ma a tutti i cittadini. In particolare, queste ulteriori agevolazioni, che decorreranno a partire dal 01/01/2020 e sino al 31/12/2022, consistono nella riduzione al 60% (quindi, con uno sconto del 40%) dell'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per interventi di ristrutturazione edilizia, di recupero e di riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, nonché di interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia finalizzati al riutilizzo di attività industriali, artigianali, commerciali, di servizi, di trasporto o di produzione e distribuzione di energia, senza modificarne la destinazione d'uso.

Da quanto illustrato si rileva immediatamente l'importante vantaggio che il Comune di Casale offre sia alle imprese, sia ai privati cittadini, che intendono effettuare gli interventi edilizi sopra indicati, vantaggi che, aggiunti a quelli previsti dal Decreto Crescita a vantaggio delle imprese di costruzione, costituiscono un importantissimo impulso alla ripresa dell'attività edilizia in genere.

Valga il seguente esempio:

- un'impresa edile acquista un fabbricato da ristrutturare (o da demolire e riedificare) per il prezzo di euro 300.000 e presenta un progetto di ristrutturazione che comporta oneri di urbanizzazione in misura ordinaria di euro 40.000.

In assenza di alcuna agevolazione, l'impresa dovrebbe sopportare nei propri conti, oltre al costo d'acquisto, i seguenti costi:

- imposta di registro e imposte ipocatastali (9% + euro 100): euro 27.100;
- oneri urbanizzazione: euro 40.000.

Pertanto, il costo iniziale dell'impresa ammonterebbe ad euro 367.100

In presenza delle agevolazioni sopra illustrate, invece, l'impresa, oltre alla spesa di euro 300.000 per l'acquisto, sopporterà i seguenti costi:

- imposta di registro e imposte ipocatastali (euro 200 + euro 100): euro 300;
- oneri urbanizzazione: euro 24.000.

Pertanto il costo iniziale dell'impresa ammonterebbe ad euro 324.300.

Va però considerato che, qualora l'impresa non completasse i lavori e non vendesse entro 10 anni almeno il 75% del volume edificato, l'Agenzia delle Entrate procederebbe al recupero totale della differenza d'imposta non pagata, maggiorandola di una sanzione del 30%, notificando l'avviso di liquidazione sia all'impresa acquirente, sia a chi aveva venduto il fabbricato, in quanto entrambi soggetti responsabili in solido del pagamento.

Nulla in più sarà dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, perché la riduzione prevista dal Comune non è vincolata al rispetto di alcuna condizione, salve ovviamente le scadenze dei permessi di costruire previsti dalla normativa urbanistica.

Per completare il quadro agevolativo riservato dal Decreto Crescita alle imprese edili, è opportuno ricordare che l'art. 7 – bis, prevede che: *“a decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti dalla TASI i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finchè permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”*.

L'agevolazione, che decorre dal 1° gennaio 2022 e non ha scadenza (e si aggiunge all'esenzione dall'IMU già esistente dal 2014), consiste dunque nell'esenzione totale dal pagamento della TASI riguardante i fabbricati che soddisfino contemporaneamente i seguenti requisiti:

- a) che siano stati costruiti o ristrutturati dall'impresa;
- b) che siano destinati ad essere venduti dall'impresa costruttrice;
- c) che non vengano locati dall'impresa stessa, nel senso che l'agevolazione cessa a decorrere dall'esercizio in cui il fabbricato venga destinato alla locazione (anche

temporanea).

In sostanza l'esenzione per questo tipo di immobili, già prevista per l'IMU dal 2014, è stata estesa anche alla TASI dal 2022; invece, sino al 2021, ferma restando l'esenzione IMU, su tali fabbricati la TASI, quando dovuta, si applica con l'aliquota dello 0,1%.

Va, però, rammentato che, per fruire dell'esenzione, occorre a pena di decadenza, presentare al Comune apposita dichiarazione entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di riferimento (in precedenza entro il 30/06 dell'anno successivo).

Oltre alle agevolazioni introdotte dal Decreto Crescita, ne sussistono altre di grandissimo rilievo introdotte o confermate dal progetto di Legge di Bilancio per il 2020 (che deve ancora essere approvato dal Parlamento), nonché dal Decreto Legge fiscale di accompagnamento al medesimo (Decreto Legge 26 ottobre 2019 n. 124, già in vigore ed in corso di conversione in legge).

Tra le ulteriori agevolazioni fiscali è da ricordare, quale interessantissima novità, il cosiddetto "*bonus facciate*", contenuto nel progetto di Legge di bilancio 2020 proposto dal Governo oltre un mese fa, che consiste nella detrazione d'imposta (IRPEF) pari al 90% per le spese, ovviamente documentate, sostenute nel 2020, (quindi, al momento, l'agevolazione dura soltanto un anno) per gli interventi edilizi di ogni genere sulle facciate della case private e degli edifici condominiali (nella proposta originaria sono esclusi i fabbricati commerciali e industriali ed, in ogni caso, quelli posseduti da imprese), compresi gli interventi di recupero, restauro della facciata, nonché quelli di manutenzione ordinaria.

La detrazione è fruibile in dieci anni, per cui, ipotizzando una spesa nel 2020 di euro 10.000, la detrazione IRPEF competerà per euro 900 all'anno, a decorrere dal medesimo anno 2020.

L'agevolazione proposta è oggetto di un emendamento depositato in Commissione bilancio del Senato il 10 dicembre scorso e non ancora discusso, che prevede le seguenti limitazioni:

- la detrazione del 90% spetta solo sugli edifici siti in zone omogenee A e B (i centri storici e le aree più densamente urbanizzate); sono escluse, ad esempio le zone C “aree destinate a nuovi complessi insediativi con bassa densità di urbanizzazione”;
- il bonus è limitato alle pareti (superfici opache), balconi, ornamenti e fregi (sono esclusi gli infissi e gli impianti elettrici, le grondaie e le tubazioni);
- il bonus si applica alla mera tinteggiatura esterna (senza rimozione gli intonaci esistenti);
- se, invece, oltre alla tinteggiatura, sono rifatti gli intonaci per più del 10% della superficie, occorre che l'intervento sulla facciata sia accompagnato da interventi di riqualificazione energetica (cappotto termico con requisiti conformi al Decreto MISE del 26 giugno 2015).

Se, da una parte, l'emendamento introduce i vincoli appena descritti, dall'altra, però, prevede l'estensione dell'agevolazione, limitata però al 50% della spesa, agli immobili strumentali posseduti da imprese o da lavoratori autonomi: dunque, se sarà approvato in questi termini, saranno ammesse all'agevolazione, sia pure depotenziata al 50% della spesa, gli interventi su facciate di alberghi, studi professionali o capannoni industriali.

In attesa delle precisazioni che dovranno essere fornite dall'Agenzia delle Entrate dopo la definitiva approvazione della legge, possiamo anticipare che paiono rientrare tra gli interventi agevolati la tinteggiatura, l'intonacatura (se accompagnata da interventi volti alla riqualificazione energetica della struttura), la verniciatura, il rifacimento di balconi, di decorazioni: al contrario dovrebbero essere escluse l'installazione di impianti di illuminazione, la sostituzione di pluviali, la realizzazione di opere elettriche, la sostituzione di infissi (opere che però, a determinate condizioni, rientrano nelle agevolazioni già esistenti per gli interventi di ristrutturazione o di riqualificazione energetica).

Fermo restando che l'importanza del “bonus facciate” è assolutamente di grande

rilievo se si considera che, a differenza delle altre agevolazioni, non è previsto alcun tetto di spesa, occorre osservare che gli interventi sulle facciate si accompagneranno spesso ad interventi di altro genere sui medesimi edifici, anch'essi oggetto di agevolazione (ristrutturazione dei fabbricati abitativi e interventi di riqualificazione energetica degli edifici, il cosiddetto ecobonus), per cui la precisazione forse più importante che ci si attende dall'Agenzia delle Entrate riguarda proprio il coordinamento fra le diverse disposizioni agevolative.

Salvo modifiche dell'ultima ora, dovrebbero essere confermate per il 2020 le agevolazioni già previste per le spese sostenute sino al 31/12/2019 e consistenti nella:

- detrazione IRPEF del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia su abitazioni, calcolata sulla spesa massima di € 96.000 per ogni unità ristrutturata;
- detrazione IRPEF del 50 % per le spese d'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati ad immobili i cui lavori di ristrutturazione siano iniziati dal 1° gennaio 2019 in poi (sino alla spesa massima di € 10.000);
- ECOBONUS per singole unità immobiliari:
 - detrazione IRPEF o IRES del 50 % per interventi di sostituzione di finestre, schermature solari, impianti di climatizzazione con caldaie di classe A;
 - detrazione IRPEF o IRES del 65 % per gli altri interventi volti al risparmio energetico (riqualificazione energetica di interi edifici, impianti di climatizzazione integrati con pompe di calore e caldaie di classe A oppure con caldaie di classe A munite di sistemi di termoregolazione evoluti);
- ECOBONUS per i condomini: per le spese su parti comuni condominiali non è stata necessaria alcuna proroga, perché le detrazioni, che possono raggiungere il 75%, sono già previste sino al 31/12/2021.

Nella legge di bilancio non è prevista la proroga per il 2020 del cosiddetto "bonus verde", che però dovrebbe essere inserita in un decreto legge che il Governo

dovrebbe emanare nei prossimi giorni (cosiddetto decreto milleproroghe): il bonus verde, introdotto dall'articolo 1 commi 12-15 della legge 205/2017, consiste in una detrazione IRPEF del 36% delle spese documentate sostenute per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti a destinazione abitativa, la realizzazione di impianti di irrigazione e di pozzi, pertinenze e recinzioni, giardini pensili (fino alla spesa massima di euro 5.000 all'anno).

Trattandosi tutte di agevolazioni consistenti in detrazioni ai fini IRPEF o IRES (e non di crediti), nel caso in cui le detrazioni superino l'importo dell'imposta lorda dovuta per un determinato anno (ad esempio, imposta lorda euro 3.000, detrazioni complessive euro 3.800), l'eccedenza (800) andrà perduta e non potrà essere chiesta a rimborso né riportata in compensazione nell'anno successivo.

Quindi, se nell'anno successivo l'imposta lorda sarà di euro 5.000 e la detrazione spettante sarà nuovamente di euro 3.800, il contribuente dovrà versare la differenza di euro 1.200, senza poter utilizzare l'eccedenza di detrazione manifestatasi nell'anno precedente.

Si esemplifica la portata dell'agevolazione, ipotizzando che un privato esegua i seguenti interventi sul proprio fabbricato abitativo:

- rifacimento della facciata per euro 20.000 (90% detrazione)
- altri interventi edilizi euro 100.000 (50% detrazione sul massimo di euro 96.000)
- intervento di efficientamento energetico (sostituzione dei serramenti): euro 18.000 (50% detrazione).
- Intervento di efficientamento energetico con sostituzione della caldaia esistente con una caldaia di classe A munita di sistemi di termoregolazione evoluti: euro 12.000 (65% di detrazione).

Le detrazioni spettanti sono le seguenti (da utilizzarsi in dieci rate annuali)

- rifacimento della facciata: euro 18.000, rata annuale euro 1.800
- altri interventi edilizi: euro 48.000, rata annuale euro 4.800
- sostituzione dei serramenti: euro 9.000, rata annuale euro 900
- sostituzione della caldaia esistente con una caldaia di classe A munita di sistemi di termoregolazione evoluti: euro 7.800, rata annuale euro 780.

La detrazione complessiva annuale ammonterà, quindi, ad euro 8.280.

Se la persona che ha eseguito le opere avrà un reddito annuale tale da determinare l'IRPEF lorda in misura di euro 12.000, egli potrà detrarre euro 8.280 e dovrà versare la differenza di euro 3.720

Qualora invece la sua IRPEF lorda ammontasse soltanto ad euro 7.500, egli potrà azzerarla detraendo l'importo di euro 8.280, ma l'eccedenza di euro 780 andrà perduta.

Di interesse fiscale riguardo alla tassazione sulla casa è, invece, negativamente da far presente, che l'aliquota dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza realizzata dalla vendita di beni immobili posseduti da soggetti privati da meno di cinque anni, passa dal 20% al 26%.

Come è noto, dopo i cinque anni non vi è alcuna tassazione sull'eventuale plusvalenza realizzata dalla vendita (salvo che si tratti di aree edificabili, la cui plusvalenza è sempre soggetta ad imposizione).

Ad esempio, se un privato acquista una casa nel 2018 per euro 200.000 e la rivende nel 2024 al prezzo di euro 300.000, sulla plusvalenza di euro 100.000 nulla è dovuto.

Se invece la stessa vendita avvenisse entro i cinque anni dall'acquisto, la plusvalenza di euro 100.000 dovrebbe essere inserita nella dichiarazione dei redditi (tra i redditi diversi) e, cumulandosi agli altri redditi di quell'anno, sarebbe soggetta alla normale IRPEF ordinaria (con aliquota progressiva).

In alternativa il venditore, in sede di atto di compravendita, potrebbe optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla detta plusvalenza, che, in seguito alla

descritta modifica, sarà del 26%, consegnando contestualmente la provvista al Notaio, il quale provvederà al versamento nel mese successivo.

Dunque, nel caso di rivendita di fabbricati o terreni non edificabili entro il quinquennio dall'acquisto, ciascuno dovrà fare le proprie valutazioni prospettiche, a seconda della propria prevedibile situazione reddituale dell'anno in cui avviene la vendita.

Il disegno di legge di bilancio per l'anno prossimo attualmente in discussione in Parlamento prevede dal 2020 l'accorpamento IMU/TASI, con il pagamento della nuova IMU nella misura dell'8,6 per mille che, potrà essere aumentata dai sindaci sino al 10,6 per mille, per il 2020, ma solo per questo anno, l'aliquota potrà essere portata sino all'11,4 per mille.

Resta poi confermato, in via permanente, quindi non più limitata nel tempo come era fino ad ora, l'aliquota del 10 % riguardante la cedolare secca sugli affitti a canone concordato di natura abitativa (non quindi commerciale).

E' introdotta anche la possibilità di ottenere la rateazione (con un minimo di 4 rate sino ad un massimo di 72 rate, ma modulate in relazione all'importo del debito) delle entrate locali tributarie (ad esempio IMU, TARI, TASI) purchè si dimostri lo stato di momentanea difficoltà economica.

Rivalutazione dei terreni edificabili e delle partecipazioni sociali

Il disegno di Legge di bilancio 2020 (non ancora approvato dal Parlamento) riapre i termini per rivalutare, agli effetti della determinazione delle plusvalenze, il valore dei terreni (sia agricoli che edificabili) e delle partecipazioni sociali posseduti da persone fisiche, al di fuori dell'attività d'impresa, alla data del 1° gennaio 2020 (restano, quindi, esclusi i beni acquisiti dopo tale data o venduti prima).

La rivalutazione comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali regionali e comunali nella misura dell'11% (undici per cento) da applicare sul valore attribuito ai beni, il quale deve risultare da perizia da predisporre entro il

30 giugno 2020 e da asseverarsi entro tale data; l'imposta sostitutiva dovrà essere versata anch'essa entro il 30 giugno 2020 ovvero in tre rate di pari importo entro il 30 giugno del 2020, 2021 e 2022, con applicazione dell'interesse del 3% annuo.

La redazione della perizia deve avvenire da parte di tecnici abilitati (geometri, ingegneri, architetti) per i terreni e da commercialisti o revisori legali per le partecipazioni sociali.

Nel caso di successiva cessione dei beni, il valore iniziale da considerare ai fini fiscali per la determinazione dell'eventuale plusvalenza tassabile è quello risultante dalla perizia e non l'originario costo d'acquisto o valore dichiarato in sede di successione o di donazione.

La rivalutazione può essere molto conveniente nei casi in cui il terreno, al momento dell'acquisizione, era non edificabile e, quindi, aveva un valore modesto e, poi, successivamente ha acquisito la destinazione di area edificabile (in seguito a mutamento del PRG), per cui l'attuale prezzo di vendita è molto più alto del costo d'acquisto o valore di carico del bene.

Infatti, la plusvalenza ricavata dalla vendita di terreni edificabili (pari alla differenza tra prezzo di vendita e costo d'acquisto rivalutato o valore dichiarato ai fini dell'imposta di successione o donazione) è sempre soggetta ad IRPEF (anche se il bene è posseduto da più di cinque anni) secondo l'aliquota progressiva a scaglioni o, al massimo, con l'applicazione dell'aliquota IRPEF media corrispondente alla metà del reddito complessivo del contribuente nel biennio anteriore all'anno dell'alienazione, determinata fruendo del beneficio della tassazione separata (articolo 17, lettera g-bis del DPR 917/1986).

Supponendo che l'aliquota media da applicare alla plusvalenza, determinata con il meccanismo della tassazione separata, sia del 26%, ipotizziamo il seguente esempio:

- costo d'acquisto: euro 400.000
- prezzo di vendita: euro 1.600.000
- plusvalenza: euro 1.200.000.

In assenza della rivalutazione, la persona fisica cedente dovrà pagare l'IRPEF fruendo della tassazione separata (26%) sulla plusvalenza realizzata di € 1.200.000 e, quindi, per € 312.000: tale plusvalenza dovrà essere dichiarata dal cedente nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui avviene la cessione, optando contestualmente per il regime di tassazione separata.

Nel caso in cui, invece, il possessore del terreno edificabile intenda rivalutare il valore elevandolo da € 400.000 ad € 1.600.000, per affrancare fiscalmente tale maggior valore, dovrà pagare l'imposta prevista per la rivalutazione, pari all'11 % da calcolarsi sull'intero valore rivalutato (cioè € 1.600.000) e, quindi, dovrà versare (anche in tre rate annuali di pari importo) all'Erario la somma di € 176.000, di molto inferiore a quella che sarebbe stata dovuta applicando il regime normale di tassazione separata (euro 312.000).

Se, invece, il prezzo di vendita del terreno fosse di soli euro 600.000, allora non sarebbe conveniente procedere alla rivalutazione con il pagamento dell'imposta dell'11 %, pari ad € 66.000, perché la plusvalenza, in qual caso, sarebbe ridotta ad euro 200.000 (600.000 – 400.000) e la relativa imposta (ipotizzando l'aliquota media del 26% in regime di tassazione separata) ammonterebbe ad euro 52.000.

E' quindi necessario, che la persona fisica che intenda alienare terreni edificabili, prima di conferire l'incarico di redigere la perizia, effettui un calcolo di convenienza secondo le modalità appena illustrate.