

*Fiscalità edilizia*

# Disegno di Legge di Stabilità per il 2016 –Atto 2111/S

*Contenuti Fiscali d'interesse per il settore delle  
costruzioni*

27/10/2015

Il “Disegno di Legge di Stabilità 2016”(Atto Senato 2111), attualmente in prima lettura al Senato, ha un **impatto complessivo** stimato in circa **26,5 miliardi di euro** (che potrà aumentare fino a 29,5 miliardi di euro, nel caso fosse accolta dalla UE la richiesta dell'Italia di utilizzo della cd. “clausola migranti”, che consente uno spazio di manovra maggiore, pari allo 0,2% del PIL sul cd. “deficit concordato”), che verranno impiegati, tra l'altro, per finanziare misure di **riduzione della pressione fiscale per famiglie ed imprese**.

**Prime valutazioni sui contenuti fiscali del provvedimento**

*In linea generale, per quanto concerne il settore edilizio, appaiono positive le proroghe del potenziamento degli incentivi per la ristrutturazione e la riqualificazione energetica degli edifici, come gli interventi in materia di IMU e TASI.*

*Tuttavia, le misure adottate non possono ritenersi ancora sufficienti per garantire un effettivo rilancio del mercato immobiliare, né tantomeno per superare le attuali distorsioni del sistema impositivo locale.*

*L'ANCE ha già da tempo veicolato al Governo un pacchetto di **misure ad impatto immediato** dirette ad incentivare il mercato, indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione.*

*In particolare, l'ANCE ha proposto l'introduzione di una **detrazione pari al 50% dell'IVA pagata sugli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata** (classe A e B), effettuati fino al 2018.*

*Tale misura avrebbe il duplice vantaggio, da un lato, di favorire l'avvio di un concreto rinnovamento dello stock abitativo esistente, dall'altro, di correggere alcune evidenti sperequazioni, che finiscono per agevolare l'acquisto da privati di immobili usati ed energivori, perché fiscalmente più conveniente rispetto all'acquisto di un'abitazione “green” da un'impresa.*

*La proposta elaborata prevede per lo stesso acquirente **anche l'esenzione triennale dall'IMU, dalla TASI o dalla futura “local tax”**.*

*Se poi l'impresa venditrice si rendesse disponibile ad acquistare in permuta l'abitazione usata del compratore, dovrebbe essere a questa garantito un regime di tassazione agevolata, con applicazione, all'atto d'acquisto, delle imposte in misura fissa.*

*Ovviamente, poi, in un'ottica di rigenerazione urbana, pur apprezzando la proroga dei bonus, continuiamo ad invocare la definitiva **stabilizzazione degli incentivi per il recupero e la riqualificazione energetica, nella misura potenziata**, soprattutto per gli interventi più incisivi sotto il profilo statico ed energetico.*

*Come indispensabile appare la **razionalizzazione del prelievo locale sugli immobili (la futura “local tax”)**, obiettivo che ingiustificatamente continua ad essere rinviato dal Governo. Così come la riforma del catasto, che ad oggi ha subito uno stop a tempo indeterminato.*

*Sul punto, l'ANCE da tempo chiede che, una volta per tutte, sia introdotta un'imposta unica patrimoniale (IMU o TASI), stabile quanto meno per 3 anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi (“service tax”). Nel DdL, invece, resta ancora la doppia imposizione IMU/TASI, per gli immobili diversi dalla “prima casa”, che, tra l'altro, complica anche la gestione amministrativa dell'immobile.*

*Naturalmente, i beni prodotti dalle nostre imprese e rimasti invenduti devono essere esclusi da ogni forma di prelievo di natura patrimoniale.*

*In questo senso, l'aver fissato nel DdL il tetto all'aliquota massima TASI sui fabbricati invenduti (tra 1 e 2,5 per mille), seppur valutato dall'ANCE come un segno d'attenzione verso la tematica, non supera l'iniquità di un prelievo patrimoniale su beni destinati alla vendita, che dovrebbe essere del tutto eliminata.*

*Un'ultima osservazione è riservata al “rent to buy”, che è uno **strumento da incentivare**, perché consente anche ai giovani di accedere gradualmente alla proprietà della casa.*

*Per alcune di queste formule contrattuali, che stanno suscitando sempre maggior interesse, l'unico vero ostacolo è rappresentato dalla tassazione.*

*L'acquirente, infatti, già al momento della firma del contratto, è costretto ad anticipare tutte le imposte dovute sul trasferimento della proprietà, che però giuridicamente avverrà solo dopo diversi anni.*

*Sarebbe, quindi, equo posticipare il pagamento delle tasse solo al momento del vero trasferimento di proprietà.*

*In conclusione, mentre si apprezzano le misure fiscali introdotte per il settore produttivo (ammortamenti maggiorati, riduzione aliquota dell'IRES, detassazione dei premi di produttività e proroga della decontribuzione), manca, invece, l'uso della leva fiscale per il rilancio dell'attività immobiliare, che necessita, invece, di provvedimenti specifici per la fuoriuscita dalla grave crisi degli ultimi anni, quali quelli da noi proposti.*

*Infatti, le misure di carattere generale, quali quelle introdotte nel DdL di Stabilità, pur apparendo valide per il rilancio dell'attività industriale in genere, da sempre non sono mai state sufficienti per il comparto, che ha avuto bisogno di un'attenzione particolare del Legislatore, tenuto conto della sua specificità.*

**TAVOLA SINOTTICA: DDL STABILITÀ 2016 – QUADRO DEGLI IMPIEGHI E DELLE RISORSE**

IMPIEGHI		RISORSE	
Voce	Ammontare (in mln di €)	Voce	Ammontare (in mln di €)
eliminazione clausole di salvaguardia	16.800	flessibilità UE	14.600
abolizione tassa "prima casa"	3.700	"voluntary disclosure"	2.000
abolizione IMU agricola	400	imposta sui giochi	500
abolizione tassa su "imbullonati"	500	giochi (nuove gare)	500
pacchetto Enti locali	1.200	"spending review"	5.800
contrasto povertà ed altre misure sociali	700+400	ulteriori efficientamenti	3.100
pacchetto sviluppo (ammortamenti + contrattazione aziendale)	600		
sgravi contributivi assunzioni	800		
cultura e merito	250		
"terra dei fuochi"	150		
cooperazione e sviluppo	120		
pubblico impiego	200		
altro	680		
<b>TOTALE</b>	<b>26.500</b>	<b>TOTALE</b>	<b>26.500</b>

Fonte: Dati forniti nel Comunicato Stampa del Consiglio dei Ministri 15 ottobre 2015

Si evidenziano le principali misure fiscali riguardanti il settore immobiliare, differenziate tra quelle di carattere generale, quelle dirette alle famiglie e quelle a favore delle imprese.

**MISURE DI CARATTERE GENERALE**

**Disattivazione, delle cosiddette "clausole di salvaguardia" (art.3 co.1-2)**

Il Disegno di legge prevede la **disattivazione, per il 2016, delle cosiddette "clausole di salvaguardia"** (previste dalla legge di Stabilità 2015) che, con effetto già dal 2016, avrebbero consentito di aumentare le aliquote dell'IVA (sia quella ridotta del 10% che quella ordinaria del 22%), e di rivedere le detrazioni e le agevolazioni fiscali vigenti, qualora non fossero state reperite risorse di un determinato ammontare.

In particolare, a legislazione vigente, l'art.1 co. 718-719, della legge di Stabilità 2015 (legge 190/2014) prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2016, l'aumento delle aliquote IVA del 10% e del 22%, nel seguente modo:

Aliquote IVA vigenti	Aliquote IVA dal 1° gen.2016	Aliquote IVA dal 1° gen.2017	Aliquote IVA dal 1° gen.2018
10%	12%	13%	13%
22%	24%	25%	25,5%

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. Il DdL Stabilità per il 2016, per contro, interviene proprio sul citato art.1, co.718 della legge 190/2014, rinviando l'aumento delle aliquote IVA del 10% e del 22%, secondo il seguente prospetto:

Aliquote IVA vigenti fino al 31 dicembre 2016	Aliquote IVA dal 1° gen.2017	Aliquote IVA dal 1° gen.2018
10%	13%	13%
22%	24%	25%

Per quel che riguarda la revisione delle detrazioni ed agevolazioni fiscali vigenti, il DdL abroga l'art.1 co. 430, della legge di Stabilità 2014 (legge 147/2013), che prevede variazioni della misura delle agevolazioni e delle detrazioni vigenti tali da assicurare maggiori entrate pari a 3.272 milioni di euro per l'anno 2016 e 6.272 milioni di euro a decorrere dal 2017.

Tali misure, secondo i dati forniti nella *Relazione Tecnica* d'accompagnamento del DdL n.2111 A/S valgono, solo per il 2016, poco più di **16,8 miliardi di euro**.

**Valutazione  
positiva**

*La decisione di disattivare l'aumento, programmato già per il 2016, delle aliquote IVA per recuperare gettito è accolta con favore, considerato che una scelta diversa avrebbe prodotto effetti negativi sul mercato ed una forte contrazione dei consumi, tali da compromettere i primi segnali di ripresa del Paese.*

*In particolare, l'innalzamento dell'aliquota ridotta del 10% avrebbe poi colpito ulteriormente il mercato immobiliare, ad esempio delle "secondo case", comprimendo ancor di più le attività di un comparto ancora fortemente in crisi.*

*Allo stesso modo, è molto apprezzata la scelta di escludere definitivamente una riduzione generalizzata dei benefici fiscali oggi in vigore, che rischiava di colpire indiscriminatamente anche beni meritevoli di tutela fiscale, quali la casa (es. detrazione del 19% degli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale).*

## MISURE PER LE FAMIGLIE

**Proroga 2016 dei  
bonus  
ristrutturazioni,  
ecobonus e  
bonus mobili  
(art.6)**

Vengono prorogate per il 2016:

- la **detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti** (cd. 55%), che si applicherà ancora **nella misura del 65%** per le **spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali.

L'agevolazione viene estesa anche in favore degli interventi energetici eseguiti sugli immobili posseduti dagli ex istituti autonomi per le case popolari (ex IACP);

Il Provvedimento contiene anche la proroga della **detrazione**

**IRPEF/IRES** pari al **65%** delle **spese** sostenute, sino ad un ammontare **massimo di 96.000 euro**, per interventi di **messa in sicurezza statica** delle *“abitazioni principali”* e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità (zone 1 e 2);

- il **potenziamento della detrazione IRPEF per il recupero degli edifici residenziali** (cd. 36%), che si applicherà ancora **nella misura del 50%** per le **spese** sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**, entro il limite massimo di 96.000 euro;
- 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 **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**.

In favore degli **acquirenti dell’unità immobiliare** da adibire ad **abitazione principale**, viene riconosciuta una **detrazione IRPEF del 50%**, nel limite massimo di **8.000 euro**, per le **spese** sostenute dal **1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016** e relative all’**acquisto** di **mobili** destinati all’**arredo** della medesima abitazione.

La suddetta detrazione spetta alle giovani coppie (coniugi o conviventi da almeno 3 anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni d’età) e viene ripartita in dieci quote annuali di pari importo, ma è fatto esplicito divieto di cumulo con il *“bonus mobili”* ordinario.

Complessivamente, l’attuazione delle suddette misure comporta effetti positivi sul **gettito erariale (Irpef, Ires, Irap ed IVA) stimati, per il 2016, in circa 59 milioni di euro**, tenuto conto della maggiore IVA e delle maggiori imposte sui redditi d’impresa conseguenti alla realizzazione degli interventi.

In particolare, questi gli effetti:

MISURA	EFFETTI COMPLESSIVI PER IL 2016 (in milioni di euro)
Proroga “Eco bonus”	+ 39,2
Proroga “Bonus ristrutturazioni”	+ 9,2
Proroga “Bonus mobili”	+ 17,9
“Bonus Mobili - Giovani coppie”	- 7,6
<b>TOTALE</b>	<b>+ 58,7</b>

Elaborazione ANCE su dati “Relazione tecnica” all’art.6 del DdL Stabilità 2016

**Valutazione  
 positiva**

*La proroga per un ulteriore anno dell’Ecobonus, pur valutandosi positivamente, non accoglie tuttavia la proposta ANCE che ne prevede la messa a regime ed una rimodulazione, che premi maggiormente gli interventi a maggiore impatto (quali, ad esempio, il “cappotto dell’edificio” e la riqualificazione globale).*

*Anche per le ristrutturazioni edilizie sarebbe necessaria una stabilizzazione del potenziamento e non la limitazione al solo 2016.*

*L'estensione del bonus mobili anche nell'ipotesi di acquisto dell'abitazione principale da parte di giovani coppie, invece, è valutata positivamente anche se sarebbe opportuna un'analoga agevolazione anche per incentivare l'acquisto dell'abitazione (ad esempio, la riduzione del prelievo in fase di acquisto, ovvero una maggiore detraibilità degli interessi passivi sul mutuo).*

**Eliminazione della TASI per l'abitazione principale (art.4, co. 1-5)**

Viene prevista l'**eliminazione della TASI sulla casa adibita ad "abitazione principale" del contribuente** che, pertanto, dal 1° gennaio 2016, non sosterà più alcun prelievo locale di carattere patrimoniale (né IMU né TASI).

La cancellazione del prelievo interessa tutte le "prime case" dei contribuenti, ad eccezione delle unità immobiliari residenziali accatastate nelle categorie considerate di lusso, ossia: **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville) e **A/9** (castelli, palazzi di pregio artistico e storico), per le quali, quindi, viene mantenuto il prelievo IMU/TASI.

E' prevista, inoltre, l'eliminazione della TASI anche a favore degli inquilini che abbiano destinato la casa locata a propria "abitazione principale", che, quindi, dovrebbe rimanere interamente a carico del proprietario locatore.

La perdita di gettito per i Comuni, conseguente all'introduzione di tali misure, verrà interamente compensata dallo Stato.

Si evidenzia che, a differenza di quanto annunciato dal Governo, da ultimo anche nel DEF per il 2016, il DdL Stabilità non contiene alcun elemento di riforma complessiva della tassazione patrimoniale sugli immobili, con l'attesa unificazione dell'IMU e della TASI in un'unica forma di prelievo (cd. "local tax") da applicare sugli immobili diversi dall'abitazione principale.

La cancellazione della TASI per le abitazioni principali comporterà un **mancato gettito pari a circa 3,6 miliardi di euro**.

**Valutazione parzialmente positiva**

*L'eliminazione dell'imposta sulle "prime case" è, in linea generale, da valutarsi positivamente, se letta come un primo passo verso una riduzione del prelievo immobiliare.*

*Tuttavia, la misura non può ritenersi ancora sufficiente per garantire un effettivo rilancio del mercato immobiliare, né tantomeno per superare le attuali distorsioni del sistema impositivo locale.*

*Per il settore delle costruzioni, infatti, permane comunque la necessità di eliminare qualsiasi forma di prelievo patrimoniale sull'invenduto delle imprese (fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita ed aree destinate all'edificazione per la successiva vendita).*

*L'ipotesi auspicata dall'ANCE è quella di una Tassa unica sugli immobili, che semplifichi il macchinoso quadro normativo che, soprattutto nel corso degli ultimi anni, ha determinato forte incertezza applicativa e, soprattutto, un maggior costo fiscale dell'investimento immobiliare.*

*In particolare, a parere dell'ANCE, la riforma dovrebbe basarsi*

*sull'introduzione di un'imposta unica patrimoniale (IMU o TASI), stabile quanto meno per tre anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi ("service tax"), con l'ovvia esclusione dei beni prodotti dalle imprese edili (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).*

**Proroga della  
maggiorazione  
dell'aliquota  
TASI per il 2016  
(art.4, co.15)**

Viene prorogata, anche per il 2016, la facoltà per i Comuni di applicare sulle aliquote TASI un'ulteriore maggiorazione, pari allo 0,8 per mille, sempre nel rispetto della condizione di destinare il gettito derivante al finanziamento di detrazioni d'imposta per l'abitazione principale.

Tale facoltà è confermata solo per i Comuni che abbiano già deliberato, entro il 30 settembre 2015, l'applicazione della suddetta maggiorazione per il periodo d'imposta 2015.

**Valutazione  
negativa**

*Tale disposizione è da valutarsi negativamente poiché, nella sostanza, si tradurrà in un possibile aumento del prelievo patrimoniale (IMU + TASI) su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale non di lusso (che può, quindi, arrivare a toccare l'aliquota massima del 11,4 per mille).*

*è evidente l'effetto negativo sugli investimenti in beni immobili (secondo case e immobili strumentali in genere).*

**Riapertura dei  
termini per la  
rivalutazione  
delle aree  
edificabili  
(art.45, co. 1-2)**

Viene disposta una nuova riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, possedute da privati non esercenti attività commerciale, introdotta dall'art.7 della legge 448/2001, ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.

In sostanza, 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 2016, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari al 8% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2016, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2016, 2017 e 2018.

Secondo le stime contenute nella "Relazione tecnica" d'accompagnamento al DdL, **la disposizione genererà, per il 2016, maggiori entrate per circa 200 milioni di euro.**

**Valutazione  
parzialmente  
positiva**

*Si tratta dell'ennesima proroga della rivalutazione che, però, negli ultimi anni ha prodotto scarso interesse, in ragione del crollo dei valori immobiliari e dal raddoppio dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, che è passata dal 4% all'8%.*

## MISURE PER LE IMPRESE

**Misure in tema di  
TASI  
sull'inventudato  
delle imprese  
edili  
(art.4, co.4)**

Il DdL prevede che, dal 2016, l'aliquota base della TASI, applicata ai cd. "beni merce" delle imprese edili ("fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati") sia fissata all'1 per mille, con facoltà dei Comuni di aumentarla al massimo al 2,5 per mille o di ridurla fino ad azzerarla.

Questa modifica fissa per tali immobili un tetto massimo all'aliquota TASI



che, altrimenti, dal 2016 sarebbe potuta arrivare all'aliquota massima del 10,6 per mille (più lo 0,8 per mille, che il Comune può applicare, anche nel 2016, sugli immobili diversi dall'abitazione principale non di lusso").

**Valutazione  
parzialmente  
positiva**

*Si tratta di un primo segnale d'attenzione alla problematica da tempo evidenziata dall'ANCE.*

*In ogni caso, l'azzeramento della TASI è prevista come facoltà per i Comuni e, quindi, non produrrà effetti significativi.*

*Rimane, pertanto, la tassazione patrimoniale sul "magazzino" delle imprese del settore edile, che si applicherà con aliquote calmierate solo sui fabbricati invenduti, mentre per le aree edificabili continua ad applicarsi un prelievo patrimoniale (IMU+TASI) con aliquote ordinarie.*

*Per contro, l'ANCE da tempo chiede l'eliminazione completa, sia ai fini IMU, che ai fini TASI, delle imposte su tali cespiti.*

**Misure in tema di  
IMU  
(art.4, co.9-12)**

Sempre in tema di IMU, al fine di alleviare il carico impositivo per le imprese, è prevista **l'eliminazione dei macchinari e degli impianti utilizzati nel processo produttivo** (cd. "macchinari imbullonati") **dal valore catastale dei fabbricati industriali, assoggettato ad IMU**. Ciò al fine di escludere l'incidenza di tali macchinari dal valore degli immobili d'impresa, su cui applicare la suddetta imposta.

L'effetto sul gettito di tale disposizione viene stimato in **530 milioni di euro**, di cui **375 milioni come quota erariale** e i restanti **155 come minor entrate per gli enti locali**.

A questa misura, si aggiunge poi l'esenzione da IMU delle aree agricole possedute dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.

**Non** ha, invece, **trovato spazio** l'atteso **incremento** (dall'attuale 20% al 50%) della **parte di IMU pagata sugli immobili strumentali** che può essere **portata in deduzione dalle imposte sui redditi e dall'IRAP** dovuta dalle imprese.

**Valutazione  
parzialmente  
positiva**

*La riduzione del carico impositivo sui beni strumentali d'impresa è certamente una misura positiva e condivisibile, anche se non può comunque considerarsi sufficiente, considerata anche l'assenza della misura di incremento della quota IMU deducibile dal reddito d'impresa.*

*Le misure previste, infatti, non affrontano, né tantomeno risolvono l'iniqua imposizione patrimoniale che, con la TASI, subiscono i "beni invenduti" delle imprese edili.*

*I beni strumentali, quelli merce e le aree edificabili sono, infatti, oggetto di prelievi sostanziosi ed ingiusti, poiché non produttivi di reddito per le aziende. Per tale motivo è necessario eliminare l'IMU e la TASI per tali beni.*

**Incentivi  
all'acquisto di  
macchinari  
strumentali  
(art.7, co.1-4)**

Viene introdotta un'agevolazione fiscale per incentivare le imprese all'acquisto di nuovi impianti e macchinari funzionali all'attività produttiva, sulla falsariga di quanto previsto in Francia dalla cosiddetta "legge Macron".

In particolare, l'incentivo, riguarda gli **acquisti di beni strumentali, anche**

**in leasing, effettuati nel periodo 15 ottobre 2015 - 31 dicembre 2016, e consiste nella possibilità di ammortizzare il 40% in più del costo d'acquisto del bene.**

In questo modo, l'ammortamento verrà 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, sarà pari a 1.400 euro, anziché 1.000 euro l'anno.

**La misura, che rientra nel cd. "pacchetto sviluppo", impegna risorse per circa 600 milioni di euro.**

**Valutazione parzialmente positiva**

*L'obiettivo dell'incentivo è pienamente condivisibile, anche se maggiori effetti per il settore sarebbero derivati da una sua estensione anche all'acquisto di beni immobili strumentali.*

**Riduzione dell'IRES (art.5, co.1-4)**

Viene prevista la riduzione dell'aliquota IRES (imposta sul reddito sulle società), dall'attuale 27,5% al:

- 24,5% per il 2016;
- 24% a decorrere dal 2017.

In caso di mancato accoglimento, in sede UE, della cd. "clausola migranti", la riduzione dell'aliquota IRES decorrerà unicamente dal 2017.

**La misura comporterà un alleggerimento fiscale a favore delle imprese di circa 3,8 miliardi di euro.**

**Valutazione positiva**

*La decisione di ridurre il prelievo sui redditi d'impresa non può che valutarsi positivamente, soprattutto se applicata a favore delle imprese di tutto il territorio nazionale e non solo a quelle localizzate nelle aree svantaggiate del Paese, come in origine era stato anticipato dal Governo.*

**Rivalutazione beni d'impresa (art.45, co. 3-10)**

E' prevista la **riapertura** dei **termini** per la **rivalutazione dei beni d'impresa** risultanti nel bilancio relativo all'esercizio 2014, con applicazione di un'imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e 12% per quelli non ammortizzabili, da applicare sul maggior valore riconosciuto.

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.

La rivalutazione deve essere eseguita con riferimento al bilancio relativo all'esercizio 2015, e deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Gli effetti della rivalutazione, effettuata relativamente all'esercizio 2015, verranno riconosciuti, in termini di maggior valore dei beni, a decorrere dal 2018 (ossia dal terzo esercizio successivo a quello in cui è effettuata la rivalutazione).

Le imposte sostitutive sono versate in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è effettuata.

Viene, inoltre, riconosciuta 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%.

Secondo le stime contenute nella "Relazione tecnica" d'accompagnamento al DdL, **la disposizione genererà, per il 2016, maggiori entrate per circa 108,6 milioni di euro.**

**Valutazione  
positiva**

*La rivalutazione dei beni d'impresa è un provvedimento riproposto ogni anno, che tuttavia ha uno scarso appeal, tenuto conto dell'elevatezza delle aliquote per effettuare l'operazione, ma utile soprattutto in vista di processi di riorganizzazione d'impresa.*

*Occorre valutare, inoltre, il rischio che, a seguito della rivalutazione dei valori patrimoniali, si ricada nella disciplina delle società di comodo.*

**Detassazione  
premi di  
produttività  
(art.12)**

E' prevista la **parziale detassazione**, con aliquota del **10%**, **dei premi di produttività**, per un ammontare **massimo di 2.000 euro**, a favore di lavoratori dipendenti con **redditi non superiori a 50.000 euro**.

Viene, così, ripristinata la detassazione dei premi di produttività, con un ampliamento della platea dei lavoratori coinvolti, che, introdotta nel 2008 e successivamente prorogata, aveva subito un arresto nel 2015 a causa della mancanza di risorse.

Il **limite massimo** della **detassazione** viene, poi, **elevato a 2.500 euro** per le **aziende** che **coinvolgono** pariteticamente i **lavoratori nell'organizzazione del lavoro**.

I criteri di misurazione degli incrementi di produttività, nonché le modalità applicative dell'agevolazione, vengono demandati ad un Decreto del Ministro del lavoro, di concerto con il MEF, da emanare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di Stabilità.

Secondo le stime del MEF, la disposizione impegnerà, per il **2016, risorse pari circa a 434 milioni di euro.**

**Valutazione  
positiva**

*Sotto il profilo generale, i benefici fiscali connessi all'erogazione dei premi di produttività rappresentano un utile incentivo a favore dei lavoratori e confermano il principio della tassazione separata anche su parte del reddito da lavoro dipendente, con specifico riferimento agli incrementi di produttività.*

**Riforma del  
sistema  
sanzionatorio  
(art.9, co.11)**

Viene **anticipata al 1° gennaio 2016 l'entrata in vigore della riforma del sistema sanzionatorio amministrativo tributario**, introdotta dal recente D.Lgs. 158/2015, che prevede, tra l'altro, la modifica della disciplina connessa all'errata applicazione del *reverse charge* (ex art.6, co.9-bis, del D.Lgs. 471/1997).

In estrema sintesi, si ricorda che le novità relative alle violazioni in materia di *reverse charge*, prevedono:

- la generale applicazione della sanzione in misura fissa (invece che in misura proporzionale, come attualmente stabilito);
- l'applicazione della sanzione in misura proporzionale (dal 90% al 180% dell'imposta) solo per le violazioni più gravi (intento fraudolento).

L'anticipo della decorrenza del nuovo sistema sanzionatorio tributario comporterà **maggiori oneri per 40 milioni di euro**.

**Valutazione  
positiva**

*Sul piano generale, la valutazione sulla riforma delle sanzioni amministrative, anticipata al 2016, appare positiva, soprattutto in caso di errori formali nell'applicazione del reverse, senza danno per l'Erario, la cui sanzione passa dal 3% alla misura compresa tra 250 euro e 10.000 euro.*

*In ogni caso, proprio in questa ipotesi, sarebbe stato più equo escludere ogni forma di sanzione.*

**Note di  
variazione IVA  
(art.9, co.9)**

Viene **rivista la disciplina IVA** in tema di **note di variazione** (art.26 del DPR 633/1972), che, a decorrere dal periodo d'imposta 2017, consente, in particolare, al fornitore di un bene o al prestatore di un servizio, di recuperare anticipatamente l'IVA sui crediti non riscossi in caso di acquirente/committente sottoposto a procedure concorsuali.

La misura, secondo le stime della "Relazione tecnica", vale circa **340 milioni di euro**, pari all'ammontare del credito IVA per il quale viene anticipata la richiesta di rimborso, relativo al complesso dei fallimenti che si ipotizza avviato in un anno.

**Valutazione  
positiva**

*Viene in tal modo consentito, in presenza di procedure concorsuali, un anticipo sul recupero dell'IVA, altrimenti bloccato in presenza di crisi d'impresa.*

**Assegnazione  
agevolata  
immobili  
d'impresa  
(art.9, co.1-6)**

Il DdL prevede disposizioni in materia di **scioglimento delle società**, ivi comprese quelle non operative, mediante **l'assegnazione o cessione agevolata** degli **immobili d'impresa ai soci** (estromissione), e di **trasformazione** delle stesse in **società semplici**.

Con tali misure viene, quindi, consentito anche alle società "*di comodo*" di sciogliersi o di trasformarsi in società semplici, evitando il regime fiscale di svantaggio a loro applicabile (ad es, aliquota IRES pari al 38% ed esclusione dai rimborsi IVA).

Ai fini della disposizione, vengono considerate "*di comodo*" le società non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione dei beni ai soci o della trasformazione in società semplice.

In particolare, l'estromissione riguarda i **beni immobili non strumentali** (ossia gli **immobili patrimonio**) ed i beni mobili iscritti in pubblici registri, che possono essere **assegnati** o ceduti ai soci in forma agevolata **entro il 30 settembre 2016**, mediante il pagamento di un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'IRAP.

L'imposta, con **aliquota pari all'8%**, aumentata al **10,5%** nell'ipotesi in cui la **società** sia "**non operativa**", viene applicata sulla differenza fra il valore normale dei beni assegnati ed il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Per gli immobili, a richiesta della società, il valore normale può essere determinato (anziché in base all'art.9 del TUIR) mediante il criterio catastale, in base alla rendita rivalutata con i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro (art.52, co.4, D.P.R. 131/1986).

Per le cessioni, ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo deve essere almeno pari al valore normale, determinato con il criterio "ordinario", ovvero con quello catastale.

Viene prevista, inoltre, l'**imposta sostitutiva** con l'**aliquota** del **13%** sulle **riserve** in **sospensione d'imposta** che vengono annullate per effetto dell'estromissione.

Le predette **imposte** devono essere **versate** per il **60% entro il 30 novembre 2016**, ed il restante **40% entro il 16 giugno 2017**.

Sotto il profilo delle imposte d'atto, in caso di assegnazioni o cessioni ai soci soggette ad imposta proporzionale di registro, l'aliquota viene ridotta della metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa (ossia, per gli immobili, registro dal 9% al 4,5% ed ipo-catastali pari a 50 euro ciascuna).

Le **medesime disposizioni** si **applicano** anche alle **società**, di capitali e non, aventi per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni, che si **trasformano** in **società semplici**.

In tal caso, l'imposta sostitutiva (con aliquota dell'8%, ovvero del 10,5% per le società "non operative") si applica sulla differenza fra il valore normale degli immobili posseduti all'atto della trasformazione, ed il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Con riferimento a tale disposizione, si stimano, per il 2016, **maggiori entrate per circa 50 milioni di euro**.

**Valutazione  
positiva**

*Viene in tal modo consentito lo scioglimento delle società "di comodo" con attribuzione anche del patrimonio immobiliare ai soci, evitando di incappare nelle penalizzazioni fiscali per queste previste.*