

FISCO E COMPARTO EDILE/1: RIVALUTAZIONE DELLE AREE E “NUOVO” REVERSE CHARGE

Cosa c'è di nuovo sul fronte fiscale?

Domanda che richiede una risposta articolata, alla luce - ovviamente - della legge recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità 2015)” approvata lo scorso dicembre. Molta la carne al fuoco, così come molti sono i cavilli attraverso i quali destreggiarsi.

Fra questi va compreso sicuramente il complesso meccanismo del “reverse charge” dell'Iva che, dal 1° gennaio 2015, è stato esteso ad altri settori diversi dai subappalti edili .

Da qui la necessità di procedere ad una sintesi dei principali provvedimenti per poterli comprendere e “metabolizzare”.



Non c'è dubbio: le riforme in atto non sempre vanno in direzione della semplificazione

Legge di Stabilità 2015. Partiamo dalla riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole, che ammette 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 2015, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito.

Di contro è stato definito il raddoppio della predetta imposta sostitutiva, che passa dal 4% all'8% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2015, ovvero in 3 rate annuali di pari im-

porto, da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2015, 2016 e 2017.

Va inserita nel novero delle misure anti-evasione invece l'estensione del “reverse charge” a casi ulteriori rispetto ai subappalti edili. Parliamo, nello specifico, dell'inversione contabile, già utilizzata nel subappalto edile, che viene estesa anche alle prestazioni di servizi di pulizia, demolizione, installazione di impianti e completamento degli edifici, rese sia in appalto che in subappalto.

La Legge di Stabilità è intervenuta anche sulla Tasi, stabilendo il mantenimento, anche per il 2015, della disciplina relativa alle aliquote vigenti nel 2014.

AI COMUNI
IL POTERE
DI CHIEDERE
AI PROPRIETARI
DI PROVVEDERE
A PRESENTARE
AGGIORNAMENTI
CATASTALI

I Comuni potranno applicare la Tasi con l'aliquota massima del 2,5 per mille, con la possibilità di prevedere l'ulteriore maggiorazione, pari allo 0,8 per mille, a condizione che vengano finanziate detrazioni d'imposta per l'abitazione principale.

Da segnalare inoltre novità in materia di rendita catastale dei fabbricati ad uso produttivo. Dalla rendita in questione risultano esclusi i macchinari posti all'interno dei fabbricati.

Per la determinazione della rendita catastale per gli immobili produttivi gli uffici dell'Agenzia delle entrate devono seguire le istruzioni contenute nella Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 emanata dall'ex Agenzia del territorio (ora Agenzia delle entrate). Si prevede, inoltre, che gli uffici fiscali non debbano tener conto delle segnalazioni pervenute dai Comuni che risultino difformi alle indicazioni contenute nella predetta Circolare n. 6/2012.

In particolare, la norma conferisce ai Comuni la facoltà di chiedere all'Agenzia delle entrate il riclassamento delle microzone del proprio territorio nelle quali il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale si discosta in modo significativo dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

La legge conferisce, inoltre, ai Comuni il potere di notificare ai proprietari di singoli immobili l'obbligo di provvedere alla presentazione degli aggiornamenti catastali, nel caso si sia verificata la sussistenza di variazioni edilizie e di ristrutturazioni che comportano una modifica del classamento.



Capitolo Imu: come noto è stata decisa la proroga dei termini per il versamento dell'Imu dal 16 dicembre 2014 al 26 gennaio 2015, per i terreni agricoli montani per cui non si applica più l'esenzione, anche parziale, prevista dalla precedente disciplina ICI, a seguito delle modifiche apportate dal decreto ministeriale del 28 aprile 2014.

Il versamento viene effettuato sulla base dell'aliquota *standard* IMU del 7,6 per mille,

salvo che i Comuni non abbiano approvato, per tali terreni agricoli, specifiche aliquote.

Una nuova norma della Legge di Stabilità definisce la disciplina del credito di imposta per investimenti in attività di ricerca e sviluppo, applicabile a decorrere dal periodo di imposta 2015 e fino al periodo di imposta 2019, credito - riconosciuto rispetto alle spese sostenute in eccedenza rispetto alla media dei medesimi investimenti effettuati nei periodi di imposta 2012, 2013 e 2014 - con due aliquote differenziate: 25% per le spese in macchinari e attrezzature di laboratorio e per competenze tecniche e privative industriali relative a un'invenzione industriale, biotecnologica o a una nuova varietà vegetale; 50% per le spese di personale (è ammesso solo personale altamente qualificato, in possesso di un titolo di dottore di ricerca, ovvero iscritto ad un ciclo di dottorato presso una università italiana o estera, ovvero in possesso di laurea magistrale in discipline di ambito tecnico o scientifico) e per le spese relative a contratti di ricerca stipulati con le università,

TASI: ALIQUOTE "BLOCCATE"

La Legge di Stabilità è intervenuta anche sulla Tasi, stabilendo il mantenimento, anche per il 2015, della disciplina relativa alle aliquote vigente nel 2014.

I Comuni potranno applicare la Tasi con l'aliquota massima del 2,5 per mille, con la possibilità di prevedere l'ulteriore maggiorazione, pari allo 0,8 per mille, a condizione che vengano finanziate detrazioni d'imposta per l'abitazione principale.

e/o gli enti di ricerca e organismi equiparati, e con altre imprese comprese le start-up innovative.

La misura annuale massima del credito è pari a 5 milioni di euro per ciascun beneficiario e il credito è riconosciuto a condizione che siano state sostenute spese pari ad almeno 30.000 euro.

Continuando a scorrere le norme della Legge di Stabilità emerge l'eliminazione, dal periodo d'imposta 2015, dalla base imponibile IRAP del costo complessivo del personale impiegato a tempo indeterminato.

Nello specifico, è ammessa in deduzione la differenza tra costo complessivo per il personale dipendente con contratto a tempo indeterminato e ammontare delle deduzioni spettanti.

Di conseguenza è stata abrogata la riduzione delle aliquote IRAP in vigore nel periodo d'imposta 2014.

Sempre tra le novità si segnala l'introduzione di un nuovo regime di tassazione forfettaria per imprenditori individuali e professionisti di dimensioni minime.

Questi i requisiti per accedere: aver conseguito nell'anno precedente un ammontare di ricavi o di compensi entro determinate soglie, precisate distintamente, a seconda del tipo di attività svolta, indicata con apposito codice ATECO; la soglia massima di ricavi o compensi oscilla tra i 15.000 e i 40.000 euro; i soggetti interessati devono avere sostenuto un ammontare di prestazioni di lavoro non superiore al limite complessivo annuo di 5.000 euro lordi; concorrono al computo di tale limite le somme corrisposte a titolo di lavoro accessorio, a titolo

di reddito di lavoro dipendente o assimilato, le somme erogate agli associati sotto forma di utili da partecipazione, in caso di apporto di solo lavoro ed i compensi erogati all'imprenditore ed ai suoi familiari; i soggetti non devono possedere uno *stock* di beni mobili strumentali, al lordo degli ammortamenti, superiori a 20.000 euro.

Al fine del computo, si considerano i beni acquisiti in locazione, anche finanziaria, in noleggio e comodato; i beni utilizzati promiscuamente per l'esercizio dell'attività di impresa o della professione, concorrono nella misura del 50%; i redditi conseguiti dall'attività di impresa o professione devono essere prevalenti rispetto a quelli eventualmente percepiti come redditi di lavoro dipendente o assimilati; tale verifica non è effettuata se il rapporto di lavoro è cessato o la somma complessiva di tali proventi non supera i 20.000 euro.

Tutto qui? Non proprio: tale regime prevede l'esonero dagli obblighi di registrazione e di tenuta della contabilità; dall'obbligo di presentazione della dichiarazione e della comunicazione annuale Iva; dall'applicazione di ritenute; dagli studi di settore e dai parametri; da una serie di ulteriori adempimenti (come *spesometro* e comunicazioni *black-list*).

Di contro, dal 1° gennaio 2015, sono abrogati i seguenti regimi fiscali agevolati: il regime delle nuove iniziative imprenditoriali; il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità ed il precedente regime dei minimi.

ro.ramp.

COMPENSAZIONI E POSSIBILI AUMENTI DELL'IVA

La Legge di Stabilità prevede la possibilità di compensare, nel 2015, le somme iscritte a ruolo, e risultanti dalle cartelle di pagamento, con i crediti commerciali, vantati nei confronti della Pubblica amministrazione. Il tutto però, resta subordinato ad un decreto da emanare entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge di Stabilità 2015.

Viene introdotta anche una clausola di salvaguardia, i cui effetti potrebbero manifestarsi, in modo molto incisivo, a decorrere dal 1° gennaio 2016. In particolare, viene previsto l'aumento dell'Iva ridotta del 10% di due punti percentuali e di un ulteriore punto percentuale (vale a dire fino al 13%), a decorrere dal 1° gennaio 2017 e l'aumento dell'aliquota Iva ordinaria del 22% di due punti percentuali.

Tali incrementi delle aliquote IVA non scatteranno, qualora si adottino provvedimenti normativi in grado di assicurare gli stessi effetti positivi sui saldi di finanza pubblica.