



---

STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

OGGETTO: Circolare 4.2016

Seregno, 10 febbraio 2016

## **CERTIFICAZIONE UNICA - IMU & TASI - MAXI AMMORTAMENTO 140%**

### **CERTIFICAZIONE UNICA 2016**

Anche per l'anno 2016, per il periodo d'imposta 2015, i sostituti d'imposta dovranno consegnare la "certificazione Unica" al contribuente (dipendente, collaboratore, percettore di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi) **entro il 28 febbraio** e trasmetterla in via telematica all'Agenzia delle Entrate, entro il **07 marzo**.

In caso di omesso o tardivo invio è prevista una sanzione di 100,00 euro per ogni certificazione.

Si chiede pertanto di verificare, con cortese sollecitudine, se questa incombenza verrà effettuata direttamente o tramite il Vs. consulente del lavoro oppure, se in tutto o in parte, è vostra intenzione conferire l'incarico per tale adempimento al nostro Studio.

In questo ultimo caso, i Sig.ri Clienti sono pregati di consegnare in tempo utile per l'esatto adempimento della scadenza la seguente documentazione relativa all'anno 2015:

1. Copia delle fatture, documenti di spesa o altro utile a determinare i totali corrisposti. Si raccomanda la massima attenzione ai dati anagrafici dei percipienti.
2. Copia delle ricevute di versamento delle ritenute versate.
3. Eventuali compensazioni con altri tributi e/o ravvedimenti operosi.

### **IMU TASI 2016**

La legge di stabilità 2016 ha modificato in parte le disposizioni relative all'IMU e TASI a decorrere dall'anno 2016. Le modifiche sono intervenute per l'esenzione per l'abitazione principale, i macchinari imbullonati e i terreni agricoli.

Abitazione principale: a decorrere dall'anno 2016 (Legge di Stabilità 2016) sono abolite l'IMU e la TASI per le abitazioni principali iscritte nelle categorie catastali diverse da quelle definite "di lusso" (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Immobili concessi in comodato: per gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (figli o genitori) è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU e TASI escluse le unità immobiliari di maggior pregio (Cat. A/1, A/8 e A/9).

La riduzione del 50% della base imponibile spetta a condizione che:

- (i) il contratto di comodato sia registrato.
- (ii) il comodante possieda un solo immobile in Italia (che concede in comodato) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Viene inoltre previsto che il beneficio trovi applicazione anche nell'ipotesi in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un solo altro immobile adibito a propria abitazione principale (fatta eccezione per le unità abitative di lusso cat. A/1, A/8 e A/9).



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

Viene, quindi, eliminata la disposizione che prevede che i Comuni possano assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato.

Il ministero dell'Economia e delle finanze, in risposta ad un quesito, ha precisato che **c'è tempo fino al 1° marzo 2016 per registrare i contratti di comodato verbali** già in essere, beneficiando fin dal 1° gennaio 2016 dello sconto del 50% su IMU e TASI per le case date in prestito ai genitori o ai figli. Il contratto di comodato di un immobile può essere redatto per iscritto oppure verbalmente. In questo secondo caso, non è obbligatorio registrarlo ai fini della sua validità, ma la legge di Stabilità 2016 impone di registrarlo alle Entrate se si vuole ottenere la riduzione del 50% su IMU e TASI e, trattandosi di un nuovo adempimento, vale l'articolo 3, comma 2 dello Statuto del Contribuente, secondo cui la scadenza dei nuovi obblighi tributari non può essere fissata prima del 60esimo giorno dalla loro entrata in vigore, quindi il 1° marzo (60 giorni dopo il 1° gennaio).

Terreni agricoli: relativamente all'IMU (in quanto già prevista per la TASI), a decorrere dal 2016 è stata prevista la detassazione dei terreni agricoli, condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola (D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 1).

L'esenzione dall'IMU dei terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (D.Lgs. n. 504/1992, art. 7, comma 1, lett. h) si applica sulla base dei precedenti criteri individuati dalla Circolare 14 giugno 1993, n. 9.

Gli imbullonati: dal 1° gennaio 2016, nella stima diretta degli immobili a destinazione speciale e particolare, finalizzata a determinarne la rendita catastale, devono rientrare esclusivamente: (i) il suolo, ossia il terreno su cui ricade l'immobile (aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare e aree scoperte, accessorie e pertinenziali); (ii) le costruzioni, ossia qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, stabilità, consistenza volumetrica, immobilizzazione al suolo, realizzata con qualunque mezzo di unione e indipendentemente dal materiale di realizzazione (ad esempio, fabbricati, tettoie, pontili, gallerie, dighe, canali, serbatoi, cisterne, vasche, torri, ciminiera, pozzi, eccetera); (iii) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, ossia quelle componenti che, fissate con qualsiasi mezzo di unione, si caratterizzano per una utilità (ad esempio, impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, ascensori, montacarichi, scale, rampe, tappeti mobili, pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura/parete cui sono connessi).

Non sono, invece, da prendere in considerazione nel processo estimativo, i "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo", cioè quelle componenti che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Le modifiche recate alla disciplina trovano applicazione a partire dal 2016.

A seguito delle modifiche della disciplina, è stato previsto che i proprietari di fabbricati già censiti con gli attuali criteri potranno presentare gli atti di aggiornamento delle rendite per la rideterminazione delle stesse escludendo gli impianti e i macchinari. Le richieste per la rideterminazione delle rendite devono essere presentate entro il **15 giugno 2016**.



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

### **MAXI AMMORTAMENTO 40%**

Con la legge di stabilità 2016 il legislatore introduce un'importante agevolazione per le imprese ed i professionisti, che consiste in sintesi in quanto segue:

- viene stabilito un incremento, per un importo pari al 40%, della quota deducibile degli ammortamenti e dei canoni di leasing relativi ad investimenti in beni strumentali nuovi realizzati dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016;
- il bonus rileva ai soli fini delle imposte sui redditi (IRPEF e IRES), e non ad esempio in relazione all'IRAP;
- la disciplina in esame risulta applicabile dai soggetti titolari di reddito d'impresa e dagli esercenti arti e professioni, a prescindere dalle dimensioni, dal settore di attività e dal regime contabile adottato, e quindi anche dai soggetti in contabilità semplificata;
- l'agevolazione interessa tutti i beni strumentali, esclusi i fabbricati e le costruzioni, i beni a più lunga vita utile con coefficiente di ammortamento inferiore al 6,5% (silos, serbatoi, eccetera) e alcuni beni indicati nell'allegato alla norma. Il beneficio non compete per i beni immateriali e per i beni usati.

Il beneficio consiste nella maggiorazione del costo di acquisizione del 40%, con esclusivo riferimento alle quote di ammortamento e ai canoni di locazione finanziaria (per la quota capitale). In pratica, a fronte di un costo di acquisto pari a 100, la deduzione dell'ammortamento fiscale potrà essere effettuata su 140.

Il beneficio riguarda anche i mezzi di trasporto (autocarri, autovetture, motocicli e ciclomotori). Il costo fiscale delle autovetture (massimo 18.076 euro) è incrementato nella stessa misura del 40% (fino a 25.306 euro). L'incremento del limite non riguarda le auto concesse in uso promiscuo ai dipendenti; infatti, la norma richiama soltanto la lettera b) dell'articolo 164 (e non anche la lettera b-bis). Il maggior ammortamento compete come al solito nelle percentuali di deducibilità del 20% (dell'80% per agenti e rappresentanti). Nel primo anno di entrata in funzione del bene, la maggiorazione del 40% si applica alla metà della quota di ammortamento ordinariamente deducibile.

In caso di cessione del bene prima della conclusione del processo di ammortamento, nel determinare la plusvalenza/minusvalenza non si potrà tenere conto della maggiorazione del 40 per cento. L'agevolazione non torna applicabile per il noleggio a lungo termine.

Per i beni in **leasing** la maggiorazione opera sulla quota capitale dei canoni.

A tal proposito va evidenziato che ai fini della maggiorazione rileva la data di stipula del contratto di leasing e non quella di riscatto del bene. Pertanto, la maggiorazione: (i) è applicabile al valore dei beni riscattati, anche successivamente al 31.12.2016, relativi a contratti stipulati nel periodo 15.10.2015 – 31.12.2016 (ad esempio, bene riscattato il 15.2.2019 relativamente ad un contratto stipulato il 10.12.2015); (ii) non opera per i beni riscattati nel periodo agevolato 15.10.2015 – 31.12.2016 riferiti a contratti stipulati antecedentemente (ad esempio, bene riscattato il 14.3.2016 relativamente ad un contratto stipulato il 10.5.2013).

La **maggiorazione del 40% non risente delle valutazioni di bilancio** in ordine al maggior o minor ammortamento rispetto a quello "tabellare" previsto dalle aliquote fiscali. Tale soluzione rende il beneficio indipendente dal comportamento di bilancio dell'impresa. Quindi, anche chi applica contabilmente aliquote di ammortamento inferiori a quelle massime fiscali ottiene il medesimo beneficio dalla maggiorazione di chi ammortizza ad aliquote superiori. È questa una delle risposte fornite dall'agenzia delle Entrate nel corso di **Telefisco 2016** sull'agevolazione prevista dall'articolo 1, commi 91-94 della Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016).

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e approfondimenti di Vostro interesse.

**Studio Commercialista Associato Contrino**