

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Oggetto: NOVITA' 2014

Con la presente circolare si informa la gentile clientela in merito alle principali novità introdotte a seguito della definitiva approvazione della cosiddetta "Legge di Stabilità" e che interesseranno l'anno 2014.

□ DETRAZIONI INTERVENTI RISPARMIO ENERGETICO E RISTRUTTURAZIONE

La Legge di stabilità 2014 contiene importanti novità sui bonus per gli interventi volti alla riqualificazione energetica, al recupero del patrimonio edilizio e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. In relazione alla detrazione IRPEF/IRES per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, di cui ai commi da 344 a 347 dell'art. 1 della L. 296/2006 è stabilito che l'aliquota sia pari al:

- 55% per le spese sostenute fino al 05.06.2013;
- 65% per le spese sostenute dal 06.06.2013 al 31.12.2014;
- 50% per le spese sostenute dall'01.01.2015 fino al 31.12.2015.

Per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali, oppure per gli interventi che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, la suddetta agevolazione è stabilita nella misura del:

- 65% per le spese sostenute dal 06.06.2013 al 30.6.2015;
- 50% per le spese sostenute dall'01.07.2015 al 30.06.2016.

La detrazione IRPEF per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR, invece, nel limite massimo di spesa detraibile pari a 96.000,00 euro per unità immobiliare, è pari al:

- 50% per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2014;
- 40% per le spese sostenute dall'1.1.2015 al 31.12.2015.

Inoltre, per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici la detrazione IRPEF del 50% si applica alle spese sostenute dal 06.06.2013 al 31.12.2014. Tale acquisto deve essere collegato ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR e il limite massimo di spesa è fissato in euro 10.000.

□ **PAGAMENTO CANONI LOCAZIONI IMMOBILI ABITATIVI E APE**

A decorrere dal 1° gennaio 2014, secondo quanto stabilito dalla Legge di Stabilità, i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative devono essere corrisposti obbligatoriamente in forme e modalità che escludano l'utilizzo del denaro contante e ne assicurino la tracciabilità.

L'unica eccezione prevista è relativa agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si fa presente, inoltre, che tale limite è applicabile anche per i canoni di importo inferiore ai 1.000 euro e che l'utilizzo di mezzi di pagamento tracciabili è condizione necessaria per poter usufruire delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte sia del locatore che del conduttore.

Si fa presente, inoltre, che nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e nei nuovi contratti di locazione è necessario essere in possesso dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica). In caso di mancanza dell'APE, infatti, non si rende più applicabile la disposizione che prevedeva la nullità del contratto, ma verrà applicato il regime sanzionatorio previsto dal D.L. 145/2013 che stabilisce sanzioni da 3.000 a 18.000 euro per i contratti di compravendita e da 1.000 a 4.000 euro per i contratti di locazione di singole unità immobiliari.

□ **RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA**

Viene riproposta, senza particolari novità, la rivalutazione dei beni d'impresa. Le imprese, le società di capitali e di persone e le società cooperative potranno rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, che risultano dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2012. La rivalutazione potrà essere eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2012 e deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea. La rivalutazione è onerosa: l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali si applica sul maggior valore rivalutato ed è pari al 16% per i beni ammortizzabili e al 12% per i beni non ammortizzabili. Il maggior valore attribuito ai beni sarà fiscalmente riconosciuto, ai fini degli ammortamenti, a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Sembenotti