

LEXACTA  
Global Legal Advice

---

4/2020

Newsletter  
LEGAL  
& TAX



DECRETO RILANCIO

<b>S U M M A R Y</b>	<b>1 - SUPERBONUS EDILIZIO (ART. 119) .....</b>	<b>2</b>
	<b>2 - SCONTO IN FATTURA E CESSIONE CREDITO (ART. 121) .....</b>	<b>2</b>
	<b>3 - BONUS AFFITTI (ART. 28) .....</b>	<b>3</b>
	<b>4 - IMU (ART. 177) .....</b>	<b>3</b>
	<b>5 - RIVALUTAZIONE TERRENI (ART. 144) .....</b>	<b>4</b>

**DISCLAIMER**

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica. Questa newsletter viene inviata a persone che hanno fornito i loro dati personali nel corso di relazioni professionali o perché si è fatta richiesta a Lexacta. Se si desidera non ricevere più la newsletter, si prega di scrivere un'email a [segreteria@lexacta.it](mailto:segreteria@lexacta.it) e le informazioni saranno rimosse dalla lista dei destinatari. Finché non si effettua la cancellazione dalla lista dei destinatari i dati personali saranno trattati su supporto cartaceo o elettronico per finalità relative alla gestione dei rapporti professionali esistenti, o per motivi di informazione e divulgazione, ma non saranno comunicati a terzi, a meno che tale comunicazione non sia imposta dalla legge o strettamente necessaria per gestire la relazione professionale. Titolare del trattamento è Lexacta Global Legal Advice. L'elenco dei responsabili del trattamento è disponibile scrivendo un'email a [segreteria@lexacta.it](mailto:segreteria@lexacta.it). È possibile in ogni caso esercitare i propri diritti come stabilito dall'attuale normativa sulla protezione dei dati personali. In tale ultimo caso le richieste devono essere sempre inoltrate a [segreteria@lexacta.it](mailto:segreteria@lexacta.it)

## 1 - SUPERBONUS EDILIZIO (ART. 119)

### NORMA

Il Superbonus amplia le detrazioni per lavori riguardanti gli immobili.

- **Periodo spesa:** compreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021.
- **Beneficiari:** a) condomini; b) persone fisiche, non nell'esercizio di imprese, arti o professioni (nel caso di edifici unifamiliari, questi devono essere adibiti ad abitazione principale); c) IACP; d) COOP.
- **Aliquota detrazione:** 110% da ripartire in 5 rate per le seguenti opere:
  - 1) sismabonus (anche se unifamiliari non abitazione principale)
  - 2) coibentazione termica edificio (limite € 60.000 per unità)
  - 3) sostituzione climatizzazione invernale (limite € 30.000 per unità).

Gli interventi di cui ai punti 2) e 3) devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche all'edificio ovvero il conseguimento della classe energetica più alta (da dimostrare mediante attestato A.P.E.).

Grazie all'**effetto traino**, anche altri tipi di bonus, **se inglobati nei lavori elencati ai punti 1), 2), 3)**, possono ottenere la **detrazione del 110%**:

- **L'esecuzione delle opere 1),2),3):** fa da traino al bonus relativo a:
  - Impianti solari fotovoltaici (limite € 48.000 o € 2.400xKw)
- **L'esecuzione delle opere 2),3):** fa da traino ai bonus relativi a:
  - Installazioni per la ricarica di veicoli elettrici
  - Altri lavori di efficientamento energetico.

## 2 - SCONTO IN FATTURA E CESSIONE CREDITO (ART. 121)

### NORMA

Il beneficiario dei bonus edilizi sotto elencati **può scegliere di trasformare** la consueta detrazione d'imposta, esposta in dichiarazione dei redditi, in una delle seguenti opzioni alternative:

- **A - Cessione del credito:** a fornitori, altri soggetti collegati all'intervento edilizio, banche e altri intermediari finanziari.

- **B - Sconto in fattura:** l'impresa esecutrice applica lo sconto sull'intero corrispettivo dovuto, che trasforma in credito d'imposta cedibile a terzi e a istituti bancari.
- **Periodo di spesa:** anni 2020 e 2021.
- **Bonus con detrazioni trasformabili:**
  - Recupero edilizio
  - Efficienza energetica
  - Misure antisismiche
  - Recupero e restauro facciate edifici esistenti
  - Impianti fotovoltaici
  - Colonnine ricarica veicoli elettrici

### 3 - BONUS AFFITTI (ART. 28)

NORMA

Ai **conduttori di immobili ad uso non abitativo** viene riconosciuto il seguente credito d'imposta per i canoni di locazione, leasing, concessione:

- **Misura credito d'imposta: 60%** (30% nel caso di immobili ricompresi nell'affitto d'azienda) **commisurato all'importo del canone di affitto effettivamente versato** nel corso del 2020 per ciascuno dei mesi di **marzo, aprile e maggio**. Il credito d'imposta può essere ceduto a terzi, compresi istituti di credito e intermediari finanziari (art.122).
- **Beneficiari:** esercenti attività d'impresa, arte o professione alle seguenti condizioni:
  - ricavi/compensi nel 2019 **non superiori a 5 mln di Euro** (questo limite non incide sulle strutture alberghiere).
  - **calo del fatturato/corrispettivi di almeno il 50%** nel mese preso in considerazione rispetto allo stesso mese del 2019.

Sono ammessi al bonus anche gli enti non commerciali.

- **Immobili:** quelli destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, turistica o all'esercizio di attività professionale di lavoro autonomo.

### 4 - IMU (ART. 177)

NORMA

**Esenzione dalla prima rata IMU** in scadenza il 16.06.2020 per i seguenti immobili:

- Immobili categoria D/2 (**alberghi e pensioni**) e immobili al servizio di **agriturismi, villaggi turistici, ostelli e campeggi**, a condizione che i possessori siano anche i gestori delle attività turistico-ricettive ivi svolte.

- Immobili destinati ad attività di **affittacamere, casa vacanze, bed & breakfast**, a condizione che i possessori siano anche i gestori delle attività turistico-ricettive ivi svolte.
- Immobili adibiti a **stabilimenti balneari e termali**.

#### 5-RIVALUTAZIONE TERRENI (ART. 144)

##### NORMA

Si tratta di una proroga per la **rideterminazione del costo d'acquisto dei terreni**. Le condizioni sono le seguenti:

- **Terreni** edificabili e agricoli in **possesso alla data del 1° luglio 2020**.
- **Perizia di stima** da effettuarsi **entro il 30 settembre 2020**.
- **Imposta sostitutiva 11% del valore periziato**.
- **Scadenze versamenti entro il 30 settembre 2020**, se in un'unica soluzione; oppure in tre rate di pari importo. Alle rate successive alla prima del 30 settembre si applica l'interesse del 3% annuo.
- **Soggetti interessati**
  - persone fisiche non esercenti attività d'impresa;
  - società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 TUIR;
  - enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
  - soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia.

##### OBIETTIVO

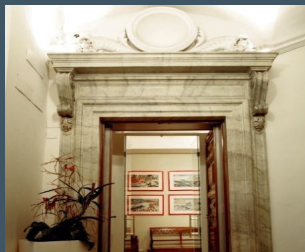
Il nuovo valore d'acquisto, così rideterminato, consente di ridurre l'eventuale plusvalenza in caso di cessione del terreno oggetto di rivalutazione.

# LEXACTA

Global Legal Advice



MILANO  
Piazza Fontana, 6  
20122 – Milano  
T. +39 02 7639 0009  
F. +39 02 7628 1213



ROMA  
Corso Vittorio Emanuele II, 287  
00186 – Roma  
T. +39 06 8715 3288  
F. +39 02 7628 1213

E. [segreteria@lexacta.it](mailto:segreteria@lexacta.it)

[lexacta.it](http://lexacta.it)