

Novità legislative 2022

Webinar ANCE Pavia, 8 marzo 2022

Notaio Paolo Tonalini

Esenzione IMU: una sola abitazione per nucleo familiare

Dal primo gennaio di quest'anno, l'esenzione IMU si applica a una sola abitazione per ciascun nucleo familiare.

La nuova norma dispone infatti che quando i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare (art. 5-decies D.L. 146/2021).

I componenti del nucleo familiare che hanno dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi, possono dunque usufruire dell'esenzione per un solo immobile, a prescindere dal fatto che gli immobili si trovino nello stesso comune oppure in comuni diversi.

Oltre che ai coniugi, questa regola si applica anche ai figli, fino a che non siano usciti dal nucleo familiare.

1

Cessione di azienda con immobili strumentali

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti circa l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai beni strumentali trasferiti insieme con l'azienda ai sensi dell'art. 1 comma 237 della legge di Bilancio 2022 (L. 234 del 30 dicembre 2021), limitandone notevolmente l'applicazione pratica (circolare n. 3/E del 4 febbraio 2022).

Secondo l'amministrazione finanziaria non si tratta di un regime applicabile a tutte le ipotesi di cessione di beni strumentali con l'azienda, bensì di un'agevolazione strettamente connessa con l'attuazione dei piani di salvaguardia del tessuto occupazionale introdotti con la stessa legge di Bilancio 2022, pur in assenza di un rinvio espresso. Restano inoltre esclusi dall'ambito applicativo della nuova disciplina e, dunque, anche dall'agevolazione, i soggetti che si trovano in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario tale da renderne probabile la crisi o

l'insolvenza, e che possono accedere alla procedura di composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa.

L'agevolazione si applica pertanto alle sole aziende in bonis che:

- nell'anno precedente, abbiano impiegato mediamente almeno 250 dipendenti (comma 225);
- intendano procedere alla chiusura di una sede, di uno stabilimento, di una filiale, o di un ufficio o reparto autonomo situato nel territorio nazionale, con cessazione definitiva della relativa attività (comma 224);
- prevedano di effettuare un minimo di 50 licenziamenti (comma 224).

Circa l'individuazione dei beni agevolati, trattandosi di immobili strumentali per natura, ossia immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni a prescindere dal loro utilizzo, l'amministrazione fa come di consueto riferimento alle categorie A/10, B, C, D ed E. Dall'assenza di ulteriori indicazioni specifiche pare possibile desumere che la circolare si esprima per l'applicabilità del trattamento fiscale agevolato a tutti gli immobili strumentali per natura ceduti con l'azienda anche se non utilizzati per l'esercizio dell'impresa. In quest'ottica rientrerebbero nel perimetro applicativo della previsione anche i beni meramente patrimoniali e i beni merce.

Il cessionario deve continuare nella stessa attività aziendale, mantenendo gli assetti occupazionali dell'azienda per almeno cinque anni dall'acquisto, con assunzione espressa di tale impegno risultante dall'atto.

2

Prorogata l'agevolazione prima casa per i giovani con meno di 36 anni

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa di abitazione da parte dei giovani è stata prorogata fino al 31 dicembre 2022 (art. 62 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 - legge di bilancio 2022). L'agevolazione era stata introdotta dal decreto Sostegni-bis (art. 64, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legge 25 maggio 2021, n. 73, in vigore dal 26 maggio 2021).

L'acquisto della prima casa non di lusso (con esclusione delle categorie catastali A1, A8 e A9), da parte di soggetti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato, e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, è esente dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale. L'esenzione si applica all'acquisto della proprietà oppure della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, e secondo la prima interpretazione sembra estendersi anche alle pertinenze della prima casa.

Per gli atti soggetti a iva, questa deve essere regolarmente versata, ma l'acquirente ha diritto a un credito d'imposta di corrispondente importo, che potrà essere utilizzato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle

successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce successivamente presentati, oppure in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto.

In presenza dei requisiti sopra indicati, è inoltre prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, normalmente applicata nella misura dello 0,25%, sui mutui stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della prima casa di abitazione. A tal fine deve essere inserita nell'atto di finanziamento una specifica dichiarazione della parte mutuataria circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge.

Queste agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022

Assemblee in videoconferenza fino al 31 luglio 2022

Le assemblee di società ed enti possono continuare a essere tenute esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione fino al 31 luglio 2022, anche in mancanza di una specifica disposizione statutaria.

Il termine di cui all'articolo 106, comma 7 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020 n. 27 è stato infatti posticipato dal Decreto Milleproroghe (convertito nella legge 25 febbraio 2022, n. 15). Ricordiamo che il termine è ora riferito alle assemblee tenute, e non a quelle convocate, entro tale data.

Cambia il limite all'utilizzo di denaro contante

Il limite a partire dal quale non è consentito l'utilizzo del denaro contante rimane fissato a 2.000 euro anche per l'anno 2022, a seguito di un emendamento introdotto nella legge di conversione del decreto Milleproroghe (legge 25 febbraio 2022, n. 15). Il denaro contante può dunque essere utilizzato fino all'importo massimo di 1.999,99 euro.

Dal primo gennaio 2023 l'importo massimo oltre il quale non è consentito l'uso del contante scenderà a 1.000 euro; pertanto, l'uso del contante sarà consentito solo per pagamenti sino a 999,99 euro.

Tasso interesse legale all'1,25% dal primo gennaio 2022

Con Decreto del giorno 13 dicembre 2021 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha modificato la misura del tasso degli interessi legali, che dal 1° gennaio 2022 viene fissata all'1,25% in ragione d'anno.

La misura del tasso degli interessi legali inverte quindi la tendenza degli ultimi anni, in cui era stata continuamente diminuita, e risale con aumento piuttosto sensibile (per l'anno 2021 il saggio era infatti fissato nello 0,01% annuo ed era dal 1° gennaio 2015 che tale misura risultava inferiore all'1%).

Conseguentemente sono stati adeguati i coefficienti per il calcolo del valore dell'usufrutto e delle rendite.

Tabella usufrutto vitalizio 2022

Dal primo gennaio il tasso di interesse legale è aumentato all'1,25%.

In conseguenza sono stati aggiornati i coefficienti da applicare per il calcolo del valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà, in relazione all'età dell'usufruttuario.

La nuova tabella è disponibile su <https://www.tonalini.it/resources/pdf/Usufrutto-vitalizio-Tabella-2022.pdf>

Le percentuali non cambiano rispetto al 2021, poiché i coefficienti sono stati modificati per compensare la variazione del tasso di interesse legale.

Nomina degli amministratori in srl e spa

La nomina degli amministratori nelle Spa e nelle Srl deve essere preceduta dalla presentazione, da parte dell'interessato, di una dichiarazione circa l'inesistenza, a suo carico, di cause di ineleggibilità e di interdizioni dall'ufficio di amministratore adottate nei suoi confronti in uno Stato membro dell'Unione europea.

Lo prevede il D. Lgs. 183/2021 di recepimento della direttiva UE 2019/1151.

Riaperto il termine per la rivalutazione dei terreni e delle quote sociali

Il termine per la rideterminazione del valore fiscale dei terreni edificabili e agricoli di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali è stato riaperto fino al 15 giugno 2022 con riferimento ai terreni posseduti alla data del primo gennaio 2022 (art. 29 del decreto legge 1° marzo 2022, n. 17).

L'aliquota dell'imposta sostitutiva è stata aumentata al 14%.

Si possono dunque affrancare, sino al 15 giugno 2022, i terreni posseduti alla data del primo gennaio 2022, pagando il 14% del valore del terreno stesso al primo gennaio 2022, risultante da apposita perizia di stima.

Entro il 15 giugno 2022 deve essere asseverata la perizia e deve essere pagata l'imposta sostitutiva (o almeno la prima rata, in caso di rateazione).

La data a cui deve fare riferimento la perizia è quella del primo gennaio 2022. Ciò significa che può operare la rivalutazione chi è già proprietario di un terreno al primo gennaio 2022, e si può tenere conto degli incrementi di valore verificatisi fino a questa data.

Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva sarà assunto come valore iniziale del terreno al momento della vendita. Ciò significa che se la vendita avviene entro breve tempo, senza che sia aumentato ancora il valore, non c'è alcuna plusvalenza.

Per godere dell'agevolazione occorre far predisporre una perizia giurata di stima del valore di mercato del terreno al primo gennaio 2022. La perizia deve essere redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile).

Il perito deve giurare la perizia davanti a un notaio entro il 15 giugno 2022. In alternativa il giuramento può avvenire in tribunale. Entro la stessa data il proprietario del terreno deve versare l'imposta sostitutiva, che oggi è pari al 14% del valore risultante dalla perizia. Si può però dilazionare l'imposta in tre anni, pagando un interesse annuo del 3% sulle rate successive alla prima.

Secondo la Corte di Cassazione la perizia si potrebbe asseverare anche dopo la vendita (sentenza 11062/13), ma l'agenzia delle entrate ritiene che la perizia debba sempre essere redatta prima della vendita del terreno. Il valore di perizia, infatti, è il valore minimo su cui calcolare le imposte dovute dall'acquirente, anche quando il prezzo effettivamente pagato è più basso.

Un altro aspetto da considerare è quello dell'Imu, che si applica sul valore di mercato degli immobili al primo gennaio di ogni anno. Con una perizia che ne determina il valore è difficile assumere un valore diverso per il calcolo dell'imposta.

Ricordiamo che chi ha già in precedenza rivalutato un terreno (al primo gennaio 2002, al primo gennaio 2003, al primo luglio 2003, al primo gennaio 2005, al primo gennaio 2008, al primo gennaio 2010, al primo luglio 2011, al primo gennaio 2013, al primo gennaio 2014, al primo gennaio 2015, al primo gennaio 2016, al primo gennaio 2017, al primo gennaio 2018, al primo gennaio 2019, al primo gennaio 2020, al primo luglio 2020 o al primo gennaio 2021) può rivalutarlo ancora, detraendo dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'imposta sostitutiva già pagata in precedenza. In passato, invece, era necessario pagare interamente la nuova imposta, e poi chiedere il rimborso di quanto già pagato.

E' possibile operare la rideterminazione del valore del terreno anche al ribasso (se questo ha perso valore dopo la precedente rivalutazione), per evitare che

l'acquirente del terreno debba pagare l'imposta di registro sul valore della vecchia perizia, anche se superiore al prezzo pagato per l'acquisto, ma in tal caso occorre pagare l'eventuale differenza tra la nuova imposta sostitutiva e quella già pagata. Con la nuova aliquota al 14% è probabile che sia dovuta una differenza anche in caso di rivalutazione al ribasso, specialmente per chi aveva operato la rivalutazione pagando l'aliquota del 4%.

Dal 1° gennaio 2022 sconto in fattura o cessione del credito anche per il bonus parcheggi

La legge di bilancio 2022 ha esteso la possibilità di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione di imposta, anche agli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (cd. "Bonus Parcheggi"). Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2022, non solo nel caso di realizzazione da parte del contribuente ma anche nel caso di acquisto di una autorimessa o di un posto auto pertinenziali di nuova costruzione, l'acquirente potrà optare per lo sconto in fattura (in compensazione con parte del prezzo dovuto alla parte venditrice) o per la cessione del credito di imposta, anche a banche o imprese di assicurazione (art. 1, c. 29, lettera c, della legge 30/12/2021, n. 234).

La stessa possibilità era già prevista in precedenza per il Bonus per l'acquisto di immobili ristrutturati

6