

Niello & Partners dottori commercialisti esperti contabili Studio di consulenza fiscale - tributaria in collaborazione con BN CONSULTING INTERNATIONAL S.R.L. Tel 011 535358 -011 5175015 -011 4530599 Email niello@bnci.it ; segreteria@bnci.it; sabrina@bnci.it	<i>Dott. Daniela Niello</i>
---	---

Circolari per la clientela

**Emergenza epidemiologica
da Coronavirus - DL 25.5.2021 n. 73
(c.d. decreto “Sostegni-*bis*”) -
Principali novità in materia fiscale
e di agevolazioni**

1 PREMESSA

Con il DL 25.5.2021 n. 73 (c.d. decreto “Sostegni-bis”), pubblicato sulla G.U. 25.5.2021 n. 123, sono state emanate ulteriori misure urgenti per imprese, operatori economici, lavoratori e famiglie a causa dell'emergenza epidemiologica da Coronavirus (COVID-19).

Il DL 73/2021 è entrato in vigore il 26.5.2021, giorno successivo alla sua pubblicazione. Tuttavia, per numerose disposizioni sono previste specifiche decorrenze.

Di seguito vengono analizzate le principali novità contenute nel DL 73/2021 in materia fiscale e di agevolazioni.

Il DL 73/2021 è in corso di conversione in legge e le relative disposizioni sono quindi suscettibili di modifiche ed integrazioni.

2 CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO

L'art. 1 del DL 73/2021 prevede un nuovo contributo a fondo perduto per i soggetti titolari di partita IVA, articolato sostanzialmente in tre componenti:

- un contributo “automatico” pari a quello dell'art. 1 del DL 41/2021 (“Sostegni”);
- se più conveniente, un contributo “alternativo” calcolato su un diverso periodo di riferimento;
- un ulteriore contributo, con finalità perequativa, legato al risultato economico d'esercizio.

2.1 CONTRIBUTO “AUTOMATICO”

Il contributo “automatico” è riconosciuto ai soggetti che:

- hanno la partita IVA attiva al 26.5.2021 (data di entrata in vigore del DL 73/2021);
- hanno presentato l'istanza e ottenuto il riconoscimento del contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 del DL 41/2021 (e che non abbiano indebitamente percepito o che non abbiano restituito tale contributo).

Il nuovo contributo:

- spetta in misura pari a quello già riconosciuto dall'art. 1 del DL 41/2021;
- è corrisposto dall'Agenzia delle Entrate con la stessa modalità scelta per il precedente (accredito diretto o credito d'imposta da utilizzare in compensazione nel modello F24), senza necessità di presentare alcuna istanza.

2.2 CONTRIBUTO “ALTERNATIVO”

In alternativa al contributo automatico, è possibile beneficiare di un contributo calcolato su un differente periodo temporale. **Al momento la modulistica e la procedura non è ancora stata approvata**

Soggetti beneficiari

Tale contributo spetta ai soggetti che svolgono attività d'impresa, arte o professione (o producono reddito agrario), titolari di partita IVA (attiva al 26.5.2021), residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, a condizione che:

- i ricavi/compensi 2019 non siano superiori a 10 milioni di euro;
- l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo dall'1.4.2020 al 31.3.2021 sia inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dall'1.4.2019 al 31.3.2020.

Misura del contributo

Per i soggetti che hanno beneficiato del contributo di cui all'art. 1 del DL 41/2021, l'ammontare del contributo è determinato applicando alla differenza tra l'ammontare medio mensile del fatturato/corrispettivi del periodo 1.4.2020-31.3.2021 e quello relativo al periodo 1.4.2019-31.3.2020 le seguenti percentuali:

- 60%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 non superiori a 100.000,00 euro;
- 50%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 100.000,00 e 400.000,00 euro;
- 40%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 400.000,00 e 1 milione di euro;
- 30%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 1 e 5 milioni di euro;
- 20%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 5 e 10 milioni di euro.

Per i soggetti che non hanno beneficiato del contributo di cui all'art. 1 del DL 41/2021, l'ammontare del contributo è determinato applicando alla suddetta differenza le seguenti percentuali:

- 90%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 non superiori a 100.000,00 euro;
- 70%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 100.000,00 e 400.000,00 euro;
- 50%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 400.000,00 e 1 milione di euro;
- 40%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 1 e 5 milioni di euro;
- 30%, per i soggetti con ricavi/compensi 2019 compresi tra 5 e 10 milioni di euro.

Per tutti i soggetti, il contributo non può essere superiore a 150.000,00 euro.

Modalità di riconoscimento

Il contributo è riconosciuto previa presentazione di un'apposita istanza telematica all'Agenzia delle Entrate, le cui modalità e termini di presentazione saranno stabiliti con un apposito provvedimento. Per i soggetti obbligati alle comunicazioni delle liquidazioni periodiche IVA, l'istanza può essere presentata solo dopo la presentazione della comunicazione riferita al primo trimestre 2021.

Il contributo, a scelta del contribuente, può essere alternativamente riconosciuto:

- direttamente tramite bonifico da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- sotto forma di credito d'imposta, da utilizzare in compensazione mediante il modello F24.

Coordinamento con il contributo "automatico"

I soggetti che abbiano comunque beneficiato del contributo "automatico" potranno ottenere l'eventuale maggior valore del contributo "alternativo". In tal caso, il contributo già corrisposto o riconosciuto sotto forma di credito d'imposta dall'Agenzia delle Entrate verrà scomputato da quello da riconoscere.

Se dall'istanza per il riconoscimento del contributo "alternativo" emerge un contributo inferiore rispetto a quello spettante in "automatico", l'Agenzia non darà comunque seguito all'istanza.

2.3 CONTRIBUTO "PEREQUATIVO"

Viene previsto un ulteriore contributo a fondo perduto con finalità perequativa, subordinato all'autorizzazione della Commissione europea.

Tale contributo spetta a condizione che vi sia un peggioramento del risultato economico d'esercizio relativo al periodo d'imposta in corso al 31.12.2020 rispetto a quello del periodo d'imposta in corso al 31.12.2019, in misura pari o superiore a una percentuale che sarà definita con un apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'ammontare di tale contributo è determinato applicando alla differenza tra i suddetti risultati economici d'esercizio (al netto di tutti i contributi a fondo perduto ricevuti) una percentuale che sarà definita da un prossimo decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il contributo è riconosciuto previa presentazione di un'apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, il cui contenuto e termini di presentazione saranno definiti con un successivo provvedimento.

L'istanza potrà tuttavia essere trasmessa solo se la dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31.12.2020 sia presentata entro il 10.9.2021.

3 CREDITO D'IMPOSTA PER I CANONI DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO - PROROGA ED ESTENSIONE

L'art. 4 del DL 73/2021 interviene sul credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, che viene:

- da un lato, prorogato per altre 3 mensilità (fino al 31.7.2021), per i soggetti cui già spettava fino al 30.4.2021 ai sensi dell'art. 28 co. 5 del DL 34/2020;
- dall'altro, ulteriormente esteso, per i mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, a nuove condizioni, ad altri soggetti.

3.1 PROROGA DEL CREDITO D'IMPOSTA PER IL SETTORE TURISMO FINO A LUGLIO 2021

Il credito d'imposta per i canoni di locazione ad uso non abitativo, di cui all'art. 28 del DL 34/2020, viene esteso fino al 31.7.2021 (invece che fino al 30.4.2021, come precedentemente previsto), per:

- le imprese turistico-ricettive,
- le agenzie di viaggio;
- i *tour operator*.

Misura e condizioni del credito d'imposta per il turismo

Si ricorda che il credito d'imposta spetta, a tali soggetti, nella misura del 60% dei canoni di locazione, concessione o *leasing*, ovvero del 50% dei canoni di affitto d'azienda (30% per agenzie di viaggio e *tour operator*, secondo l'interpretazione più rigorosa):

- a prescindere dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente;
- a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2021 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019.

3.2 ESTENSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA PER LE MENSILITÀ GENNAIO-MAGGIO 2021

Viene introdotta una "nuova versione" del credito d'imposta per le locazioni, operante per i primi 5 mesi del 2021 (da gennaio 2021 a maggio 2021), che opera a condizioni in parte diverse da quelle richieste dall'art. 28 del DL 34/2020.

3.2.1 Ambito soggettivo

Il "nuovo" credito d'imposta per le locazioni, dal punto di vista soggettivo, riguarda:

- i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello in corso al 26.5.2021 (anno 2019, per i soggetti "solari");
- gli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Limite di 15 milioni di ricavi

Rispetto al credito d'imposta spettante per il 2020, cambia, per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, il limite massimo di ricavi/compensi che consente l'accesso al beneficio, che passa da 5 a 15 milioni di euro, mentre non muta il periodo di riferimento, che resta il 2019 (per i soggetti "solari").

3.2.2 Misura del credito e ambito oggettivo

Per i mesi da gennaio a maggio 2021, anche il “nuovo” credito d'imposta spetta nella:

- misura del 60% dei canoni di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- misura del 30% dei canoni di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato alle medesime attività;
- misura del 60% per gli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di *leasing* o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

3.2.3 Condizioni agevolative: calo del fatturato

Per quanto concerne le condizioni di applicazione del credito d'imposta, il decreto “Sostegni-bis” introduce alcune novità in relazione alla condizione del calo del fatturato, atteso che il credito d'imposta sui canoni da gennaio 2021 a maggio 2021, spetta, ai soggetti locatari esercenti attività economica, *“a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020”*.

Rispetto al credito d'imposta 2020 previsto dall'art. 28 del DL 34/2020, cambiano:

- sia l'ammontare del calo minimo di fatturato richiesto, che passa dal 50% al 30%;
- sia i periodi di riferimento per il confronto, che sono ora costituiti dal c.d. “anno pandemico”, dovendo confrontare l'ammontare medio mensile del fatturato riferito al periodo 1.4.2020-31.3.2021 con quello riferito al periodo “pre-pandemia” 1.4.2019 - 31.3.2020;
- sia il metodo di calcolo, atteso che il calo non deve più essere verificato mese per mese (come richiesto dall'art. 28 del DL 34/2020), bensì sull'ammontare medio mensile del fatturato dei periodi di riferimento.

Potranno quindi beneficiare del credito d'imposta per tutte le prime 5 mensilità 2021 di canoni pagate, i conduttori che abbiano registrato un ammontare medio mensile del fatturato, nel periodo 1.4.2020-31.3.2021, inferiore almeno del 30% rispetto a quello registrato nel periodo 1.4.2019-31.3.2020.

Restano esclusi dalla condizione del calo del fatturato i soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019, mentre non sono più previste deroghe per i c.d. “Comuni calamitati”.

3.2.4 Quadro temporaneo sugli aiuti di Stato

Il credito d'imposta viene riconosciuto nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dal Quadro temporaneo sugli aiuti di Stato, di cui alla comunicazione 19.3.2020 C(2020) 1863 *final* e successive modifiche.

4 CREDITO D'IMPOSTA PER SANIFICAZIONE, DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE E TAMPONI

Viene introdotto un nuovo credito d'imposta per la sanificazione in favore di:

- soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni;
- enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti;
- strutture ricettive extra-alberghiere a carattere non imprenditoriale dotate di codice identificativo.

Il credito d'imposta spetta per le spese sostenute:

- nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021;
- per la sanificazione degli ambienti e degli strumenti utilizzati e per l'acquisto di dispositivi di protezione individuale e di altri dispositivi atti a garantire la salute dei lavoratori e degli utenti, comprese le spese per la somministrazione di tamponi per COVID-19.

Il credito d'imposta è riconosciuto in misura pari al 30% delle suddette spese, fino ad un massimo di 60.000,00 euro per ciascun beneficiario, nel limite complessivo di 200 milioni di euro per l'anno 2021.

Provvedimento attuativo

Le disposizioni attuative del credito d'imposta in esame saranno stabilite con un successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

5 CREDITO D'IMPOSTA PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI ALBERGHI - PROROGA

Viene prevista la proroga al 2022 del credito d'imposta per la ristrutturazione degli alberghi, di cui all'art. 10 del DL 83/2014, nella misura del 65%.

6 CREDITO D'IMPOSTA SULLE RIMANENZE FINALI DEL SETTORE TESSILE E DELLA MODA

Viene modificato il credito d'imposta previsto dall'art. 48-bis del DL 34/2020 a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa operanti nell'industria tessile e della moda, della produzione calzaturiera e della pelletteria (settori contraddistinti da stagionalità e obsolescenza dei prodotti).

Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, saranno stabiliti i criteri per la corretta individuazione dei settori economici in cui operano i soggetti beneficiari del credito d'imposta in oggetto.

6.1 PROROGA AL 2021

Per effetto delle novità, oltre che per il periodo d'imposta in corso al 10.3.2020 (2020, per i soggetti "solari"), l'incentivo viene riconosciuto anche per il periodo d'imposta in corso al 31.12.2021 (2021, per i soggetti "solari").

6.2 ADEMPIMENTI PER LA FRUIZIONE

I soggetti che intendono avvalersi del credito d'imposta devono presentare un'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate (adempimento non espressamente previsto dalla versione originaria della disposizione).

Le modalità, i termini di presentazione e il contenuto della comunicazione saranno stabiliti con un provvedimento della stessa Agenzia.

6.3 MISURA

L'agevolazione spetta nella misura del 30% del valore delle rimanenze finali di magazzino di cui all'art. 92 co. 1 del TUIR, eccedente la media del medesimo valore registrato nei tre periodi d'imposta precedenti a quello della relativa spettanza.

6.4 LIMITE MASSIMO DI RICONOSCIMENTO

Il credito d'imposta è riconosciuto fino all'esaurimento dell'importo massimo dei limiti di spesa di:

- 95 milioni di euro, per l'anno 2021;
- 150 milioni di euro, per l'anno 2022.

6.5 MODALITÀ DI UTILIZZO

L'incentivo è utilizzabile esclusivamente in compensazione nel modello F24, nel periodo d'imposta successivo a quello di maturazione. Pertanto, per i soggetti "solari", i crediti d'imposta maturati nel 2020 e nel 2021 sono utilizzabili, rispettivamente, nel 2021 e nel 2022.

7 CREDITO D'IMPOSTA PER INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI MATERIALI - POSSIBILITÀ DI UTILIZZO IN UN'UNICA SOLUZIONE

Il credito d'imposta per investimenti in beni strumentali di cui alla L. 178/2020 può essere utilizzato in compensazione nel modello F24 in un'unica quota annuale anche dai soggetti con ricavi o compensi pari o superiori a 5 milioni di euro che effettuano, nel periodo 16.11.2020-31.12.2021, investimenti in beni strumentali materiali "ordinari".

8 CREDITO D'IMPOSTA PER INVESTIMENTI PUBBLICITARI 2021 E 2022

Il credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari, di cui all'art. 57-bis co. 1-*quater* del DL 50/2017, viene concesso per gli anni 2021 e 2022 nella misura unica del 50% del valore degli investimenti pubblicitari effettuati sui giornali quotidiani e periodici, anche in formato digitale, sulle emittenti televisive e radiofoniche locali e nazionali, analogiche o digitali, non partecipate dallo Stato.

Il beneficio è riconosciuto:

- entro il limite massimo di 90 milioni di euro per ciascun anno (65 milioni per la stampa, 25 milioni per la radio e TV);
- nel rispetto del regolamento comunitario "*de minimis*".

Per l'anno 2021, la comunicazione telematica di accesso al credito d'imposta va presentata dall'1.9.2021 al 30.9.2021. Restano comunque valide le comunicazioni presentate a marzo 2021.

9 CREDITO D'IMPOSTA PER LE SPONSORIZZAZIONI SPORTIVE - PROROGA

Il credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari e le sponsorizzazioni sportive, di cui all'art. 81 del DL 104/2020, si applica anche per le spese sostenute durante l'anno d'imposta 2021, relativamente agli investimenti sostenuti dall'1.1.2021 al 31.12.2021.

10 INCREMENTO DEL LIMITE ANNUO DI CREDITI UTILIZZABILI IN COMPENSAZIONE NEL MODELLO F24

Per il solo anno 2021, viene incrementato da 700.000,00 a 2 milioni di euro il limite annuo, di cui all'art. 34 della L. 388/2000, dell'ammontare, cumulativo, dei crediti d'imposta e contributivi che possono essere:

- utilizzati in compensazione "orizzontale" nel modello F24, ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97;
- ovvero rimborsati ai soggetti intestatari di conto fiscale, con la procedura c.d. "semplificata".

Si ricorda che, per l'anno 2020, il limite in esame era stato incrementato da 700.000,00 a un milione di euro (art. 147 del DL 34/2020).

Il limite applicabile nel 2021 è quindi doppio rispetto a quello dello scorso anno, al fine di aumentare la liquidità delle imprese.

Subappaltatori edili

Per quest'anno, il nuovo limite di 2 milioni di euro "assorbe" quindi il limite di un milione di euro previsto, a regime, per i subappaltatori edili, qualora il volume d'affari registrato nell'anno precedente sia costituito, per almeno l'80%, da prestazioni rese in esecuzione di contratti di subappalto.

Crediti d'imposta agevolativi

Il limite di cui all'art. 34 della L. 388/2000 non è applicabile ai crediti d'imposta concessi per effetto di disposizioni di agevolazione o di incentivo fiscale (cfr. R.M. 24.5.99 n. 86), per i quali tuttavia vige l'apposito limite di 250.000,00 euro introdotto dall'art. 1 co. 53 della L. 244/2007 (salvo esplicite esclusioni dalla sua applicazione).

11 CARTELLE DI PAGAMENTO E ACCERTAMENTI ESECUTIVI - PROROGA DEI TERMINI DI VERSAMENTO

Le somme intimate tramite cartella di pagamento devono essere versate nei 60 giorni successivi alla data di notifica della cartella stessa.

Per effetto dell'art. 9 del DL 73/2021, i pagamenti i cui termini scadono dall'8.3.2020 al 30.6.2021 devono avvenire, in unica soluzione, entro la fine del mese successivo, cioè entro il 31.7.2021 (che slitta al 2.8.2021 in quanto il 31 luglio cade di sabato).

Prima del DL 73/2021, il termine finale del periodo di sospensione era il 30.4.2021 e il pagamento sarebbe dovuto avvenire entro il 31.5.2021.

Entro il 2.8.2021 le somme non devono, necessariamente, essere pagate tutte in unica soluzione, in quanto è possibile chiederne la dilazione.

Durante il periodo di sospensione non vengono notificate le cartelle di pagamento.

11.1 AVVISI DI ADDEBITO INPS

Le somme che devono essere pagate a seguito di avviso di addebito INPS, se scadono dall'8.3.2020 al 30.6.2021, vanno pagate in unica soluzione entro il 2.8.2021, rimanendo ferma la possibilità di chiedere la dilazione.

11.2 ACCERTAMENTI ESECUTIVI

Il DL 73/2021 prevede espressamente che se le somme intimate con accertamento esecutivo scadono dall'8.3.2020 al 30.6.2021, il pagamento può avvenire entro il 2.8.2021.

Ciò vale quindi per gli accertamenti in materia di imposte sui redditi, IVA e IRAP e in materia di fiscalità locale.

Va detto che secondo la censurabile opinione dell'Agenzia delle Entrate la sospensione predetta non riguarda il pagamento che va eseguito a seguito di notifica dell'accertamento esecutivo, ma i pagamenti (che peraltro non hanno veri e propri termini) delle somme dopo che sono state affidate in riscossione.

11.3 RATE DA DILAZIONE DEI RUOLI

Le rate inerenti a dilazioni di somme iscritte a ruolo, oppure derivanti da accertamenti esecutivi e avvisi di addebito INPS, scadenti dall'8.3.2020 al 30.6.2021, vanno pagate in unica soluzione entro il 2.8.2021.

12 SOSPENSIONE DELLE ATTIVITÀ ESECUTIVE E CAUTELARI

Dall'8.3.2020 al 30.6.2021 sono sospese le attività esecutive (pignoramenti) nonché cautelari (fermi e ipoteche).

Rimangono validi i pignoramenti e le altre misure eventualmente già disposte.

13 BLOCCO DEI PAGAMENTI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Gli enti e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare pagamenti di importo superiore a 5.000,00 euro, devono verificare presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione se il creditore risulta moroso.

In caso affermativo, l'ente pubblico deve sospendere il pagamento sino a concorrenza della morosità e l'Agente della Riscossione deve notificare un atto di pignoramento presso terzi.

Per effetto del DL 73/2021, tale procedura è sospesa sino al 30.6.2021.

Rimangono validi i pignoramenti già eseguiti.

14 AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA DA PARTE DI SOGGETTI CON MENO DI 36 ANNI

L'art. 64 co. 6-11 del DL 73/2021 prevede una nuova agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione, per i soggetti:

- che non hanno ancora compiuto 36 anni di età;
- con un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000,00 euro annui.

L'agevolazione consiste nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad IVA, in un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo, nonché nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati.

14.1 AMBITO TEMPORALE

Il beneficio è temporalmente limitato agli atti stipulati tra il 26.5.2021 e il 30.6.2022.

14.2 AMBITO OGGETTIVO

L'agevolazione riguarda:

- non solo gli atti a titolo oneroso di acquisto della proprietà;
- ma anche gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Per quanto concerne l'oggetto dell'acquisto, deve trattarsi di "*«prime case» di abitazione*", escluse quelle catastalmente classificate in A/1, A/8 o A/9, come definite dalla Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, ovvero la norma che prevede le agevolazioni "prima casa" per l'imposta di registro.

14.3 AMBITO SOGGETTIVO

Il beneficio si applica limitatamente ai trasferimenti operati a favore di soggetti che soddisfino entrambe le seguenti condizioni:

- non abbiano ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato;
- abbiano un ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui.

14.4 CONDIZIONI DI "PRIMA CASA"

Si ritiene che l'atto di acquisto debba rispettare tutte le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa" dalla Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, anche se la

formulazione normativa richiama la Nota II-bis con riferimento al tipo di abitazione trasferito, anziché alle condizioni dell'acquisto.

14.5 CONTENUTO DELL'AGEVOLAZIONE

L'agevolazione si muove su più fronti, in quanto riguarda, da un lato, le imposte d'atto dovute sull'atto di trasferimento a titolo oneroso (IVA, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale) e, dall'altro, l'imposta sostitutiva sul finanziamento.

14.5.1 Esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale

In primo luogo, viene previsto che, in presenza di tutti gli elementi e le condizioni sopra illustrate, l'atto di acquisto a titolo oneroso vada esente dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale.

In questo caso, si ritiene restino dovute l'imposta di bollo nonché i tributi speciali catastali, non potendo operare l'art. 10 co. 3 del DLgs. 23/2011.

Applicazione generalizzata dell'esenzione

L'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale sembra potersi applicare a prescindere dal regime di alternatività IVA-registro. La nuova norma, infatti, sembra strutturata in modo da prevedere in modo generalizzato l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, per tutti gli atti di acquisto che soddisfino le condizioni di legge, sia ove posti in essere da soggetti privati che da soggetti IVA ed, in questo secondo caso, a prescindere dal regime IVA (esenzione o imponibilità).

14.5.2 Credito d'imposta per gli atti imponibili ad IVA

Ove l'atto di acquisto risulti imponibile ad IVA, agli acquirenti con meno di 36 anni spetta *“un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto”*, che può essere utilizzato:

- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- in compensazione nel modello F24 ai sensi del DLgs. 241/97.

In nessun caso il credito può essere rimborsato.

Anche il credito d'imposta correlato all'IVA dovrebbe essere subordinato sia al limite di età che al limite dell'ISEE.

14.5.3 Esenzione per gli atti di finanziamento

Viene prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti, di cui all'art. 18 del DPR 601/73, per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, a condizione che:

- sussistano le condizioni di “prima casa” e i requisiti di 36 anni non compiuti e di ISEE annuo non superiore a 40.000,00 euro;
- la sussistenza degli stessi risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

14.5.4 Decadenza e carenza delle condizioni

In caso di insussistenza delle condizioni e dei requisiti per beneficiare delle agevolazioni sopra illustrate, o di decadenza da dette agevolazioni, per il recupero delle imposte dovute e per la determinazione delle sanzioni e degli interessi si applicano le disposizioni previste dalla Nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, in materia di decadenza dalle agevolazioni prima casa, e dall'art. 20 del DPR 601/73, in materia di imposta sostitutiva sui mutui.

15 IVA - TERMINI DI EMISSIONE DELLE NOTE DI VARIAZIONE IN DIMINUIZIONE

L'art. 18 del DL 73/2021 modifica la disciplina dei termini di emissione delle note di variazione IVA, nel caso in cui il cessionario o committente sia assoggettato a una procedura concorsuale.

15.1 DECORRENZA

La nuova disciplina si applica alle sole procedure avviate a decorrere dal 26.5.2021 (data di entrata in vigore del DL 73/2021).

15.2 MOMENTO DI EMISSIONE DELLA NOTA DI VARIAZIONE

A differenza della disciplina previgente, ai fini dell'emissione delle note di variazione in diminuzione, non è più necessario attendere il verificarsi dell'infruttuosità della procedura, ma è possibile rettificare l'IVA mediante la nota di variazione già alla data in cui il debitore viene assoggettato alla procedura.

Nello specifico, il nuovo co. 10-*bis* dell'art. 26 del DPR 633/72 identifica il momento da cui il debitore si considera assoggettato a una procedura concorsuale, vale a dire rispettivamente:

- la data della sentenza dichiarativa del fallimento;
- la data del provvedimento che ordina la liquidazione coatta amministrativa;
- la data del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- la data del decreto che dispone la procedura di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi.

Nell'ipotesi in cui, successivamente all'assoggettamento alla procedura, il debitore paghi in tutto o in parte il corrispettivo, il cedente o prestatore è tenuto a emettere nota di variazione IVA in aumento. A sua volta, il cessionario o committente potrà esercitare il diritto alla detrazione dell'imposta, ai sensi dell'art. 19 co. 1 del DPR 633/72, previa registrazione della nota di variazione.

16 IVA - PERCENTUALI DI COMPENSAZIONE PER CESSIONI DI BOVINI E SUINI - AUMENTO

Al fine di agevolare i produttori agricoli che determinano la detrazione IVA in modo forfetario in base al regime speciale di cui all'art. 34 del DPR 633/72, le percentuali di compensazione applicabili nel 2021 alle cessioni di animali vivi della specie bovina e suina vengono fissate, entrambe, al 9,5% (art. 68 co. 1 e 2 del DL 73/2021).

In base alle disposizioni previgenti tali percentuali erano fissate, rispettivamente, al 7,65% e al 7,95%. Per effetto delle nuove disposizioni, dunque, i produttori agricoli in regime IVA speciale che effettuano cessioni di bovini e/o suini vivi possono portare in detrazione un importo forfetario maggiore.

Si sottolinea che la nuova percentuale è applicabile per la sola annualità 2021.

17 MISURE PER IL SOSTEGNO ALLA LIQUIDITÀ DELLE IMPRESE

L'art. 13 del DL 73/2021 proroga al 31.12.2021 i regimi di Garanzia SACE e del Fondo di Garanzia PMI, rimodulandone l'operatività per favorire una graduale riduzione delle misure.

17.1 GARANZIA SACE

Il regime di Garanzia SACE è prorogato al 31.12.2021 per:

- finanziamenti alle imprese (art. 1 co. 1 del DL 23/2020);
- portafogli di finanziamenti alle imprese (art. 1 co. 13 del DL 23/2020);
- prestiti obbligazionari o altri titoli di debito emessi dalle imprese con classe di *rating* almeno pari a BB- o equivalente (art. 1 co. 14-*bis* del DL 23/2020); se la classe di *rating* è inferiore a BBB-, i sottoscrittori originari dei prestiti obbligazionari o dei titoli di debito si obbligano a mantenere una quota pari almeno al 15% (anziché al 30%, come disponeva la precedente formulazione) del valore dell'emissione per l'intera durata della stessa. La modifica si applica anche alle operazioni in essere alla data del 26.5.2021;
- misure a sostegno della liquidità delle imprese di medie dimensioni (art. 1-*bis*.1 del DL 23/2020). Per queste è prevista l'eliminazione del divieto di distribuzione dei dividendi e di riacquisto di azioni.

Per le garanzie disposte dall'art. 1 co. 1 e 1-*bis* del DL 23/2020, il termine massimo di durata delle nuove operazioni è innalzato a 10 anni, previa notifica e autorizzazione della Commissione europea. I finanziamenti già garantiti di durata non superiore a 6 anni possono essere estesi o sostituiti con nuovi finanziamenti di durata fino a 10 anni.

17.2 FONDO DI GARANZIA PMI

La garanzia prestata dal Fondo di Garanzia PMI è prorogata al 31.12.2021.

Dall'1.7.2021 la garanzia opererà con le seguenti modalità:

- le garanzie per operazioni di valore superiore ai 30.000,00 euro (art. 13 co. 1 lett. c) del DL 23/2020) sono concesse nella misura massima dell'80% (anziché del 90%);
- il termine massimo di durata delle operazioni che fruiscono del regime di intervento straordinario è innalzato a 120 mesi, previa notifica e autorizzazione della Commissione europea. La misura si applica anche alle operazioni già garantite, salve le necessarie autorizzazioni e nel rispetto del limite massimo di 120 mesi di durata dell'operazione;
- le garanzie per operazioni fino a 30.000,00 euro (art. 13 co. 1 lett. m) del DL 23/2020) sono ridotte dal 100% al 90% e potrà essere applicato un tasso di interesse diverso. La garanzia opera anche in favore degli enti non commerciali, compresi gli enti del Terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

18 PROROGA MORATORIA PER LE PMI

L'art. 16 del DL 73/2021 proroga al 31.12.2021 la moratoria del rientro dalle esposizioni debitorie nei confronti di banche e intermediari finanziari (art. 56 co. 2 del DL 18/2020), limitatamente alla sola quota capitale (ove applicabile).

Richiesta dell'impresa

La proroga opera su comunicazione dell'impresa beneficiaria, da effettuare entro il 15.6.2021.

19 INTERVENTI IN MATERIA DI MUTUI PRIMA CASA

L'art. 64 del DL 73/2021 contiene anche alcune misure in materia di mutui e garanzie per la prima casa.

19.1 FONDO DI SOLIDARIETÀ MUTUI PRIMA CASA

Vengono prorogate al 31.12.2021 le misure previste dall'art. 54 co. 1 del DL 18/2020, che aveva disposto l'ammissione ai benefici del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (c.d. "Fondo Gasparrini") dei lavoratori autonomi e dei liberi professionisti che autocertifichino ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 di aver registrato, in un trimestre successivo al 21.2.2020 ovvero nel minor periodo intercorrente tra la data dell'istanza e la predetta data, un calo del proprio fatturato, superiore al 33% rispetto al fatturato dell'ultimo trimestre 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività, operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza COVID-19.

Sospensione delle rate del mutuo

Il Fondo di solidarietà in esame consente, per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario, la possibilità di chiedere la sospensione del pagamento delle rate, al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà.

19.2 FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA

In relazione al Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'art. 1 co. 48 lett. c) della L. 147/2013:

- viene elevata a 36 anni non compiuti l'età massima di accesso al Fondo per i titolari di un rapporto di lavoro atipico (ex art. 1 della L. 92/2012);
- la relativa dotazione viene incrementata di 290 milioni di euro per l'anno 2021 e di 250 milioni di euro per l'anno 2022.

Inoltre, per le domande presentate a decorrere dal 25.6.2021 e fino al 30.6.2022, viene elevata all'80% della quota capitale, "*tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi*", la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo, a favore delle categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'art. 1 co. 48 lett. c) della L. 147/2013, che hanno un valore ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità (inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile), comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80%. I soggetti finanziatori sono tenuti ad indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo.