## Articolo 1, commi 7-8
## *(Interessi passivi imprese immobiliari)*

Il comma **7 -** introdotto al Senato - conferma che, per le **società** che svolgono in via effettiva e prevalente **attività immobiliare**, **i limiti e le regole di deducibilità previsti dal TUIR in tema di interessi passivi** non si applicano **agli interessi passivi** relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione.
Il comma **8** – anch'esso introdotto al Senato - autorizza, per le finalità di cui al comma precedente, la spesa di 17,7 milioni per l'anno 2020 e di 10,1 milioni a decorrere dall'anni 2011.

In particolare le norme in esame confermano l'applicazione dell'articolo 1, comma 36 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), come modificato dall'articolo 4, comma 4 del decreto legislativo n. 147 del 2015, nelle more della mancata adozione della revisione della normativa sulla fiscalità diretta ed indiretta delle imprese immobiliari.

Il comma 36 ha disposto anzitutto l'istituzione, mai realizzata, di una commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari, che avrebbe dovuto elaborare proposte normative di razionalizzazione del settore. Fino all'applicazione di tali modifiche normative, le norme richiamate dispongono la non rilevanza, ai fini dei limiti di deducibilità posti dall'articolo 96 del TUIR, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, per le **società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare**. Si tratta delle società il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione.

Di conseguenza, le norme in esame mantengono ferma la possibilità di dedurre gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari o *leasing* su immobili destinati alla locazione, senza sottostare alle limitazioni ed alle regole poste dalla disciplina ordinaria (di cui all'articolo 96 TUIR) per le predette società immobiliari.

Si ricorda - al riguardo - che i soggetti IRES, ai sensi dell'articolo 96 (a esclusione delle banche e degli altri soggetti di cui al comma 5 del medesimo articolo 96) possono dedurre gli oneri finanziari ed assimilati senza limiti fino a concorrenza degli interessi attivi ed assimilati; l'eccedenza è deducibile solo entro il 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica (ovvero differenza tra le voci A e B del

conto economico, con esclusione degli ammortamenti e dei canoni di *leasing*). La quota non dedotta può essere portata ad incremento del ROL dei successivi periodi di imposta.

Per le finalità di cui sopra, il comma **8** autorizza la spesa di 17,7 milioni per l'anno 2020 e di 10,1 milioni a decorrere dall'anni 2011.

## Articolo 1, commi 9-11
## *(Estensione del regime forfetario)*

**I commi da 9 a 11 estendono il regime forfettario**, con imposta sostitutiva unica al **15 per cento,** introdotto dalla legge di stabilità 2015, ai contribuenti che hanno conseguito nell'anno precedente **ricavi**, ovvero percepito compensi, **fino a un massimo di 65.000** euro e ne semplificano le condizioni di accesso.

Il comma **9**, lettera ***a*)**, modifica, sostituendoli, **i commi 54 e 55 dell'articolo 1 della legge di stabilità 2015** che aveva istituito per gli esercenti attività d'impresa e arti e professioni un **nuovo regime forfetario** di determinazione del reddito da assoggettare a un'unica imposta sostitutiva di quelle dovute con l'**aliquota del 15 per cento**.

Tale regime costituisce il regime naturale per chi possiede i requisiti, in quanto i soggetti che hanno i requisiti prescritti dalla norma non sono tenuti ad esercitare un'opzione, comunicazione preventiva o successiva, per l'ingresso nel regime.

Per una ricognizione completa della disciplina del regime forfettario si rinvia al focus **Il regime forfetario agevolato** del Portale della documentazione, nonché alla circolare dell'Agenzia delle entrate 10/E del 4 aprile 2016.

In tema di fatturazione elettronica, si ricorda, inoltre, che la stessa legge di bilancio 2018 che ha disposto, a decorrere dal 1° gennaio 2019, l'introduzione della fatturazione elettronica obbligatoria, ha previsto alcuni **esoneri**, tra i quali i soggetti che applicano il **regime forfettario**.

Le modifiche introdotte al comma 54 della legge di stabilità 2015 **elevano**, in primo luogo, a **65.000** euro **il limite dei ricavi conseguiti o compensi percepiti** nell'anno precedente per accedere al regime forfettario, disciplinato dai commi da 55 a 89 della legge di stabilità 2015. Tale **soglia di accesso** è valida per tutti i contribuenti interessati e sostituisce i precedenti valori soglia dei ricavi/compensi percepiti - fissati tra 25.000 e 50.000 euro - differenziati sulla base del codice ATECO che contraddistingue l'attività esercitata (riportati nell'Allegato 4 della legge di stabilità 2015).

Si ricorda che ai fini dell'accesso al regime forfettario l'attuale comma 54 della legge di stabilità 2015, qui modificato, prevede che i contribuenti interessati applicano il regime forfetario se, nell'anno precedente, hanno conseguito ricavi ovvero hanno percepito compensi, ragguagliati ad anno, non superiori ai limiti indicati nell'allegato n. 4 annesso alla presente legge, diversi a seconda del codice ATECO che contraddistingue l'attività esercitata.

Sono **eliminati gli ulteriori requisiti**, oltre a quello del conseguimento annuale di ricavi non superiori a 65.000 euro, necessari **per l'accesso** al regime forfettario come stabilito nella normativa vigente.

L'attuale comma 54, lettere *b*) e *c*), ora sostituito dalla norma in commento, dispone che per accedere al regime forfettario è necessario che si siano sostenute **spese complessivamente non superiori a 5.000 euro lordi per lavoro** accessorio, lavoro dipendente e per compensi erogati ai collaboratori, anche assunti per l'esecuzione di specifici progetti, nonché che il **costo complessivo dei beni strumentali**, assunto al lordo degli ammortamenti, non abbia superato, alla data di chiusura dell'esercizio, i **20.000 euro**.

È conseguentemente modificato il **comma 56** della legge di stabilità 2015 in tema di dichiarazione di inizio attività (comma 9, **lettera *b)***.

Il **nuovo comma 55, lettera *a*)**, della legge di stabilità 2015, stabilisce che, ai fini della verifica della sussistenza del requisito per l'accesso al regime forfettario **non rilevano gli ulteriori componenti positivi** indicati nelle dichiarazioni fiscali, **adeguando il riferimento agli indici sintetici di affidabilità fiscale**, che hanno sostituito gli studi di settore.

Si ricorda che, in base a quanto disposto dal comma 9 dell'articolo 9-*bis* del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, per i periodi d'imposta per i quali trovano applicazione gli **indici sintetici di affidabilità fiscale**, i contribuenti interessati possono indicare nelle dichiarazioni fiscali **ulteriori componenti positivi**, non risultanti dalle scritture contabili, rilevanti per la **determinazione della base imponibile** ai fini delle imposte sui redditi, per migliorare il proprio profilo di affidabilità nonché per accedere al regime premiale.

Non viene modificata la disposizione, contenuta al comma 55, lettera *b*), della legge di stabilità 2015, che, nel caso di esercizio contemporaneo di attività contraddistinte da differenti codici ATECO, stabilisce di assumere, sempre ai fini della verifica della sussistenza del requisito per l'accesso al regime, la somma dei ricavi e dei compensi relativi alle diverse attività esercitate.

Il nuovo **comma 57** della legge di stabilità 2015, come modificato dal comma **9**, **lettera *c*)**, prevede che **non** possono avvalersi del regime forfetario gli esercenti attività d'impresa, arti o professioni che **partecipano**, **contemporaneamente all'esercizio dell'attività, a società di persone, ad associazioni o a imprese familiari**, ovvero che **controllano direttamente o indirettamente** società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d'impresa, arti o professioni (**nuova lettera *d)* del comma 57** della legge di stabilità 2015).