

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LEGGE DI STABILITA' 2016: AGEVOLAZIONI SUGLI IMMOBILI **Legge, 28/12/2015 n. 208 - Gazzetta Ufficiale n.302 del 30 dicembre 2015**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

La legge 28 dicembre 2015 n. 208 c.d. "Legge di Stabilità 2016" (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato), pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015, prevede, a partire dall'anno 2016, numerose novità in merito alle agevolazioni sugli immobili.

BONUS PRIMA CASA - Art. 1, comma 55

L'art. 1, comma 55, modifica l'articolo 1, nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, aggiungendo il comma 4-bis.

Dal 1° gennaio 2016, anche coloro che al momento dell'atto di acquisto di un immobile ne possiedono già un altro, e non soddisfano quindi il requisito di prima casa, potranno chiedere di godere dei benefici prima casa, che prevedono il pagamento di una imposta di registro pari al 2%, in luogo del 9%, ovvero dell'imposta sul valore aggiunto in misura agevolata pari al 4%, se l'immobile viene acquistato direttamente dall'impresa di costruzioni, a patto che, l'immobile già posseduto al momento dell'acquisto, venga alienato entro un anno dalla data del rogito di acquisto.

DETRAZIONE IVA ACQUISTO CASA - Art. 1, comma 56

Il soggetto privato, persona fisica, che entro il 31 dicembre 2016 (data del rogito di acquisto), procede all'acquisto di un immobile a destinazione residenziale da un'impresa costruttrice ha la possibilità di detrarre dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'Iva versata.

La detrazione è ripartita in 10 quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi, ed è fruibile solo per gli acquisti di unità immobiliari di classe energetica A o B.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DETRAZIONE 50% - art. 1, comma 74

Anche per l'anno 2016 la detrazione fiscale collegata al sostenimento di spese per interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia è stata confermata con le stesse aliquote del 2015.

Per l'anno 2016 vengono confermate le maggiorazioni di aliquote già in vigore l'anno precedente. Quindi su tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi i lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, la detrazione fiscale è pari al 50%, ripartita in 10 anni, delle spese sostenute e documentate.

Per poter fruire delle detrazioni fiscali è necessario che si manifestino le seguenti condizioni:

- I lavori oggetto dell'intervento edilizio devono essere configurati come manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, recupero del patrimonio edilizio, risanamento conservativo. I lavori di manutenzione ordinaria, invece, sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici condominiali. Rientrano nelle agevolazioni anche gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatrice edifici ecc;
- Le spese devono essere sostenute nell'arco dell'anno 2016 e devono essere documentate da fattura. La fattura deve essere saldata a mezzo bonifico bancario parlante, uno speciale format che prevede l'inserimento del codice fiscale del beneficiario della detrazione, il codice fiscale o

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

partita Iva della ditta che esegue i lavori, la causale che trattasi di lavori di ristrutturazione edilizia;

- Il limite di spesa entro cui poter usufruire della detrazione fiscale è di euro 96.000.

ECOBONUS DETRAZIONE 65% - art. 1, comma 74

Confermato anche per il 2016 la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici per privati e condomini realizzati entro il 31 dicembre 2016. L'ecobonus consiste in una detrazione fiscale dall'Irpef o dall'Ires, ripartita in 10 anni su una spesa massima di € 100.000. Possono usufruire dello sgravio tutti i contribuenti che sostengono le spese per gli interventi su edifici esistenti fino al 31 dicembre 2016. La detrazione può essere richiesta da enti pubblici, privati e anche dai condomini sulle parti comuni, gli inquilini, chi detiene l'immobile in comodato e i familiari che convivono con il possessore e sostengono le spese.

Gli interventi ammissibili devono riguardare:

- La riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- Il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti, finestre, porte ecc.);
- L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- Il miglioramento energetico delle case popolari;
- Lavori di adeguamento, messa in sicurezza di edifici esistenti e aumento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico per un massimo di spesa di € 96.000 (in questo caso però l'immobile deve essere localizzato in una zona ad alta pericolosità sismica).

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni (soggetti che si trovano nella no tax area ossia pensionati, dipendenti e autonomi), possono optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi di riqualificazione energetica, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016.

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI DETRAZIONE 50% - art. 1, comma 74

Prorogata fino al 31 dicembre 2016 anche la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

L'importo massimo di spesa ammessa in detrazione è di € 10.000, ripartita in 10 rate annuali, e per ottenere il bonus è necessario che la data di inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella di acquisto dei beni. Le spese devono essere sostenute nell'anno 2016 e devono essere documentate da fattura, il cui pagamento dovrà avvenire oltre che con bonifico bancario parlante, anche a mezzo carte di debito o di credito, mentre è escluso l'utilizzo del contante e di assegni.

BONUS MOBILI GIOVANI COPPIE - art. 1, comma 75

L'articolo n. 1, comma 75 della Legge di Stabilità 2016 prevede una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento delle spese sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità abitativa dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, per un ammontare complessivo non superiore a € 16.000, riservato alle giovani coppie, in cui almeno uno non supera i 35 anni di età, conviventi da almeno 3 anni, che acquistano nel corso del 2016 una casa da adibire ad abitazione principale. La prima condizione

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

per usufruire di tale detrazione è rappresentata dall'età della coppia, è infatti necessario che nell'anno oggetto della detrazione (2016) almeno uno dei due componenti la coppia non abbia raggiunto i 35 anni di età.

Un'ulteriore condizione subordina la detrazione alla circostanza che il nucleo familiare sia stato costituito da almeno tre anni. Per le coppie sposate si potrà far riferimento alla data di matrimonio, per le coppie more uxorio, anch'esse destinate all'agevolazione, si dovrà verificare la coincidenza della residenza anagrafica. A partire dalla data in cui i due componenti avranno stabilito la medesima residenza anagrafica si considererà costituito il nucleo familiare.

Il beneficio di cui sopra non è cumulabile con quello di cui alla lettera c) del comma 74 riguardante le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili.

LEASING IMMOBILIARE - art. 1, commi da 76 a 84

Il leasing immobiliare è un'operazione di finanziamento, attraverso la quale, la banca o l'intermediario finanziario acquista o fa costruire, un immobile scelto ed indicato dal cliente. Tale operazione, prevede quindi la sottoscrizione di un contratto di leasing che consente a chi acquista di concedere l'immobile all'utilizzatore per un certo periodo di tempo, dietro il pagamento di un canone mensile.

Alla scadenza del contratto di leasing immobiliare, il cliente può poi decidere di riscattare la casa al prezzo prestabilito e inferiore al valore di mercato, oppure di restituire la casa al concedente, o ancora, chiedere al concedente di rinnovare il contratto con le stesse o nuove condizioni economiche.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere a quest'ultimo quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato. Tale somma è ridotta dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. Nel caso in cui la predetta differenza sia negativa, il soggetto obbligato al pagamento diviene l'utilizzatore. Ove necessario, per il rilascio dell'immobile l'intermediario concedente potrà agire con procedimento di convalida di sfratto.

La norma impone nei confronti delle banche e degli intermediari specifici obblighi di trasparenza e pubblicità nelle procedure di vendita e ricollocazione del bene. All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, inoltre, si applica il divieto di azione revocatoria fallimentare (art. 67, comma 3, lettera a, LF).

In caso di difficoltà il concedente potrà richiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto, che sarà automaticamente prorogato per il periodo corrispondente alla sospensione. Il beneficio della sospensione è subordinato al ricorrere di specifici eventi verificatisi in seguito alla stipula del contratto. Tra questi la cessazione del rapporto di lavoro non dipendente da risoluzione consensuale, pensionamento, dimissioni o licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo. Al termine del periodo di sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originaria salvo diverso accordo eventualmente intervenuto tra le parti per la rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

La sospensione, in ogni caso, non determina l'applicazione di alcuna commissione o spesa d'istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

All'articolo 1, comma 82, è prevista per i cittadini privati la possibilità di utilizzare il leasing immobiliare per affittare e poi acquistare la prima casa. Fino ad oggi, infatti, la locazione finanziaria poteva essere fruita dai privati che non potevano però destinare l'immobile come abitazione principale. Dal 2016, invece, l'immobile, concesso in locazione finanziaria da una banca o da un intermediario a fronte del pagamento per tutta la durata contrattuale del canone fisso mensile, può essere adibito ad abitazione principale.

Sul piano fiscale, la norma introduce un regime di favore per incentivare il ricorso alla nuova tipologia contrattuale, con applicazione limitata al periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2020.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Nello specifico, con l'aggiunta della lettera i-sexies) all'art. 15, comma 1, Tuir, si prevede la detraibilità dell'Irpef per coloro che decidano di ricorrere alla locazione finanziaria (leasing) in alternativa al mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, nella misura del 19%, dei canoni e dei relativi oneri accessori fino a € 8.000 annui, nonché del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale fino a € 20.000, a condizione che le spese siano sostenute da giovani under 35, con un reddito non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto e che non risultino proprietari di immobili abitativi.

L'agevolazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale.

Per chi ha un'età pari o superiore a 35 anni, ferme restando le altre condizioni richieste, i vantaggi vengono dimezzati: € 4.000 la detrazione sui canoni e € 10.000 quella sul riscatto. La norma non è chiara però su cosa succede quando il contratto è stato stipulato prima dei 35 anni ma questa età venga raggiunta successivamente.

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it