

*Vito SARACINO*

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

## **AGEVOLAZIONI ED INCENTIVI SUGLI IMMOBILI**

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

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019", pubblicata sul supplemento ordinario n. 57 alla Gazzetta ufficiale n. 297, cosiddetta Legge di Bilancio 2017, conferma per il 2017 numerose agevolazioni fiscali sia per l'acquisto della prima casa che per eventuali ristrutturazioni e per la riqualificazione energetica.

### **BONUS PRIMA CASA**

L'art. 1, comma 55 della Legge di Stabilità 2016, ha modificato 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. L'immobile da comprare con il bonus, inoltre, non deve rientrare nella categoria delle abitazioni di lusso (A7, A8, A9).

### **DETRAZIONE IVA ACQUISTO CASA**

Il beneficio fiscale era stato introdotto dalla Legge di Stabilità 2016 (legge n. 208 del 2015, articolo 1, comma 56).

Un emendamento accolto come raccomandazione per la legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cosiddetta Legge di Bilancio 2017), ha prorogato, per gli anni 2017, 2018 e 2019, la possibilità di detrarre dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'Iva versata dal soggetto privato, persona fisica che procede all'acquisto di un immobile a destinazione residenziale da un'impresa costruttrice.

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.

### **BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cosiddetta Legge di Stabilità 2017), ha disposto la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017, della misura della detrazione al 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Ricordiamo che la detrazione spetta in relazione alle spese sostenute per i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

- interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- ulteriori interventi quali, ad esempio, quelli di bonifica dall'amianto o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o all'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

La detrazione viene ripartita in 10 rate di pari importo su un importo massimo di spesa pari ad € 96.000.

### **BONUS MISURE ANTISISMICHE**

Con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, la legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cosiddetta Legge di Stabilità 2017), ha disposto a decorrere dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021, con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, una detrazione del 50 per cento, ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Tale beneficio si applica non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari).

Qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento.

Qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85 per cento (passaggio di due classi). Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Le nuove detrazioni previste per le misure antisismiche degli edifici non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

### **BONUS RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (ECOBONUS)**

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cosiddetta Legge di Stabilità 2017), ha disposto la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017, della misura della detrazione al 65 per cento per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Per gli interventi di riqualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio la misura della detrazione al 65 per cento è prorogata di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021.

Per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali la misura della detrazione è ulteriormente aumentata nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio (70 per cento) e di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva e che conseguano determinati standard (75 per cento). Le detrazioni sono calcolate su un ammontare

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Ricordiamo che la detrazione spetta in relazione alle spese sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento: detrazione massima 100.000 euro;
- il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti): detrazione massima 60.000 euro;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda: detrazione massima 60.000 euro;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione: detrazione massima 30.000 euro.
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria: limite massimo di 30.000 euro;
- riqualificazione energetica relativi a parti comuni di edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio (articolo 1, comma 47 della legge n. 190 del 2014);
- acquisto e posa in opera delle schermature solari, nel limite massimo di detrazione di 60.000 euro;
- acquisto e posa in opera degli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, nel limite massimo di detrazione di 30.000 euro;
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative che garantiscano un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche;
- interventi realizzati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 dagli Istituti autonomi per le case popolari su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

### **BONUS MOBILI**

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cosiddetta Legge di Stabilità 2017), ha disposto la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017 della detrazione al 50 per cento per le spese relative all'acquisto di mobili. Il limite di 10.000 euro per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è considerato per gli interventi iniziati nel 2016 al netto delle spese per le quali si è già fruito della detrazione (articolo 16, nuovo comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - comma 1, lettera a), n. 4). La norma in esame specifica che per gli interventi effettuati nel 2016 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2017, l'ammontare complessivo massimo di 10.000 euro deve essere calcolato al netto delle spese sostenute nell'anno 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

Si ricorda che per usufruire della detrazione in oggetto è indispensabile realizzare una ristrutturazione edilizia e usufruire della relativa detrazione. La norma, infatti, riconosce ai contribuenti che usufruiscono della detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia una detrazione del 50 per cento per le ulteriori spese, fino ad un ammontare massimo di 10.000 euro, documentate e sostenute per l'acquisto dei seguenti prodotti finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione:

- mobili;
- grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+;
- forni di classe non inferiore ad A.

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

Le spese per l'acquisto di mobili sono calcolate indipendentemente da quelle sostenute per i lavori di ristrutturazione. In altri termini, le spese per l'acquisto di mobili possono anche essere più elevate di quelle per i lavori di ristrutturazione, fermo restando il tetto dei 10.000 euro.

### **LEASING IMMOBILIARE**

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.

L'articolo 1, comma 82, della Legge di Stabilità 2016, prevede 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.

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.

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

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.

**Bitonto, lì 06/02/2017**

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