



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

AI SIGG.RI CLIENTI

LORO SEDI

Circolare n. 07/P/2016

Rimini, lì 27 gennaio 2016

OGGETTO: Tutte le novità relative agli immobili contenute nella "Legge di Stabilità 2016" (Legge 28 dicembre 2015 n. 208)

Sommario

1. Modifiche all'assetto delle imposte locali immobiliari	2
1.1. COMMA 10 – BASE IMU DIMEZZATA PER LA CASA IN USO A FIGLI O GENITORI	2
1.2. COMMA 13 – I NUOVI CRITERI PER L'ESENZIONE IMU DEI TERRENI AGRICOLI.....	2
1.3. COMMA 14 – ESENZIONE TASI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI.....	3
1.4. COMMI 53 E 54 - GLI AFFITTI CONCORDATI	3
1.5. COMMA 26 E 28- LO STOP AI RINCARI	4
1.6. COMMI 14 E 21 – 22 IMPIANTI FISSI "IMBULLONATI" NEGLI IMMOBILI SI CUI ALLE CATEGORIE CATASTALI "D" ED "E". POSSIBILITÀ DI RIDURRE LA RENDITA CATASTALE CON DOCFA ENTRO IL 15 GIUGNO 2016.....	4
2. Modifiche al regime fiscale dei trasferimenti immobiliari	4
2.1. COMMA 55 – AMPLIAMENTO DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA.....	4
2.2. COMMA 56 – DETRAZIONE IRPEF PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DI CLASSE ENERGETICA A O B.....	5
2.3. COMMA 59 – NOVITA' IN TEMA DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI.....	5
2.4. COMMI 76-84 – ACQUISIZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE TRAMITE LEASING.....	6
3. Proroga delle agevolazioni costituite dalla detrazioni per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica degli edifici e nuove agevolazioni.....	6
3.1. COMMA 74 E 88 – PROROGA PER IL 2016 DELLA DETRAZIONE DEL 50% DELLE SPESE PER RECUPERO EDILIZIO E DEL 65% PER IL RISPARMIO ENERGETICO E NUOVE AGEVOLAZIONI.....	6
3.2. COMMA 75 – BONUS MOBILI PER GIOVANI COPPIE CHE ACQUISTANO L'ABITAZIONE PRINCIPALE	7

Studio Semprini-Cesari & Nini

Studio Associato dei Dottori Commercialisti

Claudio Semprini-Cesari, Mauro Nini,
Federica Guerrini e Andrea Passini

Via Coriano n. 58 - GrosRimini
Centro Direzionale Ovest Int. 2
47924 Rimini
Casella Postale n. 177 - Ufficio PP. TT. Rimini 10

tel. + 39 0541 389155 - fax + 39 0541 392383
E-mail: segreteria@studiosemprinienini.com
www.studiosemprinienini.com
Cod. Fisc. e P. IVA 01871380406



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

1. Modifiche all'assetto delle imposte locali immobiliari

(rif: commi 10-13-14-21-22-26-28-53-54 art. 1 L. 208/2015)

Numerose le novità in materia di fiscalità locale sugli immobili contenute nella Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208). Misure particolarmente favorevoli sono state introdotte per confronti dell'abitazione principale, i terreni agricoli, i macchinari "imbullonati", degli immobili concessi in locazione a canone concordato.

1.1. COMMA 10 – BASE IMU DIMEZZATA PER LA CASA IN USO A FIGLI O GENITORI

Il comma 10 della Legge di Stabilità 2016 interviene in materia di Imu sugli immobili dati in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (cioè, genitori e figli), che li utilizzano come abitazione principale, ossia vi hanno la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Fino al 2015, al verificarsi di tale circostanza, i Comuni potevano disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti. Dal 2016, invece, è abrogata la disposizione che consentiva tale facoltà alle amministrazioni locali, tuttavia per l'immobile non accatastato come A/1, A/8 o A/9 e dato in comodato d'uso a figli o genitori che lo utilizzano come abitazione principale, spetta *ex lege* la riduzione al 50% della base imponibile. Per aver diritto al beneficio, è richiesto **che il contratto di comodato venga registrato** e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e abbia la residenza anagrafica e la dimora abituale nello stesso comune in cui si trova la casa data in uso ovvero, oltre a quest'ultima, possieda nello stesso comune un altro appartamento non "di lusso" adibito a propria abitazione principale. Inoltre, è richiesto che il possesso di tali requisiti venga attestato dal contribuente nella dichiarazione Imu.

1.2. COMMA 13 – I NUOVI CRITERI PER L'ESENZIONE IMU DEI TERRENI AGRICOLI

La Legge di stabilità, con una serie di disposizioni (abrogative, modificative e innovative), ha rivisitato il quadro delle agevolazioni Imu per i terreni agricoli.

Dal 2016, l'imposta municipale non è dovuta per quelli:

- ✓ ricadenti in aree montane o di collina;
- ✓ posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- ✓ ubicati nei comuni delle isole minori;
- ✓ con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Terreni ricadenti in aree montane o di collina

Per l'individuazione dei terreni agricoli non assoggettati all'Imu, **si ritorna alle regole applicate fino al 2013 compreso**, in quanto si dovrà fare riferimento alla circolare ministeriale n. 9/1993 che, all'epoca, specificò i comuni montani o collinari i cui terreni agricoli fruivano dell'esenzione dall'Ici, l'imposta comunale sugli immobili in vigore in quegli anni. **Lo stesso elenco va dunque ora preso in considerazione per stabilire le aree in cui opera la non applicazione dell'Imu**; in particolare la circolare 9/1993 elenca una serie di Comuni in cui tutti i terreni sono esentati e altri in cui solo i terreni situati in certe aree del territorio comunale sono esenti (cosiddetti Comuni «parzialmente delimitati»): in quest'ultimo caso occorre verificare le zone individuate come esenti e, quindi, agevolate ai fini previdenziali, rilevandole presso l'Inps.

L'esenzione per i coltivatori diretti

I terreni individuati dalla circolare 9/1993 sono esenti da chiunque posseduti. Dal 2016, però, saranno esenti anche i terreni:

- ✓ posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, ex articolo 1 del D.Lgs. 99 del 29 marzo 2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ✓ situati nei Comuni delle isole minori, ex allegato A della legge 448/2001;
- ✓ a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Quindi, diventa rilevante la qualifica di IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) e di coltivatore diretto, con iscrizione agli elenchi previdenziali nella gestione agricola dell'Inps. Qualifica professionale e iscrizione Inps devono essere possedute dal soggetto passivo Imu, e cioè dal titolare di diritto reale sul terreno. Se, ad esempio, come spesso accade, sul terreno, condotto all'interno di una famiglia coltivatrice, ci fosse l'usufrutto da parte di persone pensionate non più iscritte negli elenchi previdenziali, il soggetto passivo dovrebbe pagare l'imposta.



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

Terreni ubicati nei comuni delle isole minori

L'elenco delle isole minori, per le quali è confermata l'esenzione dall'Imu, è contenuto nell'allegato A della legge 448/2001 (in pratica, tutte le isole italiane, escluse Sardegna e Sicilia). L'agevolazione, in quei comuni, spetta indipendentemente dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti.

Terreni con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile

L'esenzione Imu è ribadita anche per questa tipologia di terreni, a prescindere dall'ubicazione e dal possesso.

Effetti ai fini Irpef

Il non assoggettamento all'Imu comporta che i redditi dominicali di quei terreni siano imponibili ai fini Irpef e relative addizionali comunale e regionale. Infatti, viene meno l'effetto sostitutivo Imu/Irpef previsto dal D.Lgs. 23/2011, secondo cui l'imposta municipale sostituisce l'imposta sul reddito in relazione al reddito fondiario dei fabbricati non locati e, per la componente dominicale, dei terreni non affittati.

A tal proposito, va segnalato che il comma 909 della stessa Legge di stabilità 2016 ha mantenuto l'innalzamento dal 7% al 30% del moltiplicatore per l'ulteriore rivalutazione dei redditi dominicale e agrario (ne sono esclusi i terreni agricoli e quelli non coltivati posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola).

1.3. COMMA 14 – ESENZIONE TASI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI

Dal 2016 saranno escluse dalla Tasi le unità immobiliari destinate ad abitazione principale, vale a dire l'immobile in cui il possessore e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente purché sia non di lusso, vale a dire con destinazione abitativa accatastata in una categoria catastale diversa da A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico), e le relative pertinenze. In relazione a queste ultime, ricordiamo che si tratta delle unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte) e che l'esenzione spetta a una sola unità per ciascuna categoria, mentre eventuali ulteriori pertinenze (ad esempio, il secondo box) sono trattate come "altri fabbricati". Per le abitazioni di lusso, invece, continua ad applicarsi l'Imu, con l'aliquota approvata nel 2015 e la detrazione di 200 euro.

L'esenzione è prevista non solo per il possessore che utilizza l'appartamento come abitazione principale, ma anche per il detentore (inquilino o comodatario) che impiega l'immobile come propria abitazione principale, quindi non anche nelle altre ipotesi (ad esempio, la casa affittata per finalità diverse, il negozio, lo studio, ecc.). L'occupante, infatti, in base alla disciplina Tasi, è tenuto a pagare una parte del tributo complessivamente gravante sull'immobile, compresa tra il 10 e il 30%, secondo quanto stabilito dal regolamento comunale; se l'amministrazione locale non decide in proposito, la quota a carico del detentore si intende fissata al 10%.

Dal 2016, dunque, l'inquilino (o il comodatario) che detiene l'immobile, fissandovi la residenza anagrafica e la dimora abituale, cioè adoperandolo come abitazione principale, non deve più versare la sua parte di Tasi. Ciò non comporta un aggravio della tassazione per il possessore (proprietario o titolare di altro diritto reale), il quale continua a pagare esclusivamente la percentuale (tra il 70 e il 90%) di sua spettanza.

1.4. COMMI 53 E 54 - GLI AFFITTI CONCORDATI

Doppia agevolazione per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998).

Il primo dei commi citati dispone, infatti, una **riduzione del 25% dell'IMU** per i proprietari che concedono il proprio immobile in locazione a canone concordato. Considerando, ad esempio, l'aliquota massima IMU del 10,6 per mille deliberata da molti Comuni, la riduzione porterà un abbassamento del tasso d'imposta al 7,95 per mille.

In parallelo con quanto visto per la riduzione dell'IMU, il comma 54 concede un'analoga riduzione **anche ai fini TASI**, per la quale viene prevista **una riduzione del 25%** dell'imposta dovuta da proprietari e inquilini, in caso di immobili abitativi concessi in locazione a "canone concordato".

Le fattispecie agevolative di cui sopra trovano applicazione, quindi, solo nei casi di contratti di locazione abitativa stipulati ai sensi dell'articolo 2, co.3, della L. n.431/1998, i quali hanno una durata di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo (3+2) e per i quali il valore del canone ed altre condizioni contrattuali sono "convenzionati" o, per l'appunto, "concordati", in quanto non liberamente pattuiti tra le parti ma stabiliti in base agli accordi tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà e degli Inquilini di concerto con le Istituzioni interessate (ad esempio, i Comuni).



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

1.5. COMMA 26 E 28- LO STOP AI RINCARI

La legge di Stabilità "sospende" le delibere che dispongono aumenti tributari per il 2016. Ciò implica che anche gli aumenti già deliberati nel 2015, ma con effetti dal 2016, saranno inefficaci. La sospensione, invece, non opera per la Tari.

E' stata comunque, mantenuta per il 2016, la possibilità, per i Comuni, di utilizzare la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille, a condizione però che sia adottata durante il 2016 una espressa deliberazione di Consiglio comunale confermativa della misura applicata per il 2015.

1.6. COMMI 14 E 21 – 22 IMPIANTI FISSI "IMBULLONATI" NEGLI IMMOBILI SI CUI ALLE CATEGORIE CATASTALI "D" ED "E". POSSIBILITÀ DI RIDURRE LA RENDITA CATASTALE CON DOCFA ENTRO IL 15 GIUGNO 2016

I proprietari di immobili strumentali appartenenti alle categorie catastali D ed E potranno entro il 15 giugno 2016 presentare gli atti di aggiornamento della rendita catastale escludendo gli impianti fissi, cosiddetti «imbullonati». In questo caso la prima rata dell'Imu per l'anno 2016 potrà essere determinata assumendo il valore del fabbricato sulla base della rendita catastale ridotta!

In base ai commi 21 e seguenti dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016, per gli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E (ma la relazione illustrativa richiama soltanto le categorie D1 e D7), la determinazione si effettua tenendo conto del suolo e delle costruzioni senza considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.

Un caso molto diffuso riguarda gli impianti fotovoltaici che secondo le regole catastali comportano l'aumento della rendita se aumentano il valore del fabbricato in misura superiore al 15 per cento. Occorre quindi stabilire se l'impianto fotovoltaico sia funzionale allo specifico processo produttivo. Il comma 22 dispone che dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del Dm 701 del 19 aprile 1994 che ha dato il via alla procedura Docfa. Saranno poi gli uffici del Territorio a vagliare le istanze presentate, ma se le richieste vengono trasmesse entro il 15 giugno 2016 la nuova rendita avrà effetto dal 1° gennaio 2016 e quindi se ne potrà tenere conto già dalla prima rata Imu.

2. Modifiche al regime fiscale dei trasferimenti immobiliari

(rif: commi 55-56-59 e da 76 a 84 art. 1 L. 208/2015)

2.1. COMMA 55 – AMPLIAMENTO DELLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

A decorre dal 1° gennaio 2016, ai fini dell'applicabilità dell'imposta di registro ridotta per l'acquisto della "prima casa", non è più ostativo il possesso di un'altra abitazione acquisita con i benefici fiscali, purché sia alienata entro un anno.

Pertanto, da quest'anno risulta più facile cambiare casa, in quanto il presupposto della non titolarità contemporanea di più alloggi acquistati con l'agevolazione potrà essere realizzato in un secondo tempo.

Tale novità è stata introdotta dall'articolo 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, il quale ha integrato la disciplina dell'agevolazione contenuta nella nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (Testo unico imposta di registro).

Ne discende che il proprietario di un immobile, nel momento in cui decide di cambiare casa comprandone una nuova, può nuovamente applicare lo sconto fiscale, a condizione che il vecchio immobile sia venduto entro un anno dal rogito. Tale immobile può anche essere ceduto a titolo non oneroso (ad es. donato).

Nel caso in cui tale condizione non si realizzi, si renderà applicabile l'imposta di registro nella misura ordinaria, gli interessi e una soprattassa pari al 30% sulla differenza dell'imposta stessa.

Non cambiano invece gli altri requisiti previsti ai fini dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa":

- l'abitazione deve essere situata nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza, oppure nel territorio del Comune in cui egli svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende; nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, deve trattarsi della "prima casa" sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune in cui è situata l'abitazione acquistata deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto (lett. a) della nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986);
- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare (lett. b) della nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986).



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

2.2. COMMA 56 – DETRAZIONE DALL’I.R.PE.F. DELL’I.V.A.PAGATA PER L’ACQUISTO DI ABITAZIONI DI CLASSE ENERGETICA A O B

Per gli acquisti effettuati entro il 31/12/2016 a condizione che l'acquirente sia una persona fisica, è prevista una **detrazione dall'Irpef lorda, fino a sua concorrenza, del 50% dell'Iva corrisposta sull'acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, cedute direttamente dalle imprese costruttrici.**

La misura tuttavia riguarda i soli immobili abitativi, ossia quelli rientranti nella categoria catastale A, con esclusione della A/10. Analogo trattamento, comunque, spetta anche ai fabbricati di "pertinenza" di quelli abitativi. Si tratta, sostanzialmente, di quelli rientranti nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e, quindi, di box auto, cantine o soffitte, che, generalmente, sono messi a servizio dell'immobile abitativo.

Si tratta di un intervento di grande impatto per le imprese costruttrici. Infatti quando l'impresa costruttrice, o ristrutturatrice, cede i fabbricati abitativi entro i 5 anni dal loro completamento, è costretta ad applicare l'Iva in misura pari al 4% del valore di cessione per le abitazioni costituenti "prima casa" e addirittura il 10% nelle ipotesi residue. Questa fattispecie rappresentava un forte ostacolo alla cessione dei beni, in quanto il soggetto acquirente trovava molto più conveniente acquistare un immobile da un privato piuttosto che dall'impresa.

2.3. COMMA 59 – NOVITÀ IN TEMA DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI

L'articolo 1, comma 59, della L. n.208/15 è intervenuto sull'articolo 13 della L. n. 431/1998, che disciplina i "patti contrari alla legge" nell'ambito delle locazioni abitative, introducendo una serie di importanti novità.

In particolare, viene previsto **l'obbligo, a carico esclusivo del locatore, di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il proprietario dovrà dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio.**

La comunicazione dell'avvenuta registrazione all'amministratore condominiale rileva ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della c.d. "anagrafe condominiale" [articolo 1130, numero 6), cod. civ.], in cui vengono riepilogati i dati dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali e dei diritti personali di godimento (tra cui rientra, per l'appunto, la locazione), i dati catastali di ciascuna unità immobiliare nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Sul punto vale la pena osservare come la modifica normativa apportata dalla legge di Stabilità 2016 alle disposizioni che regolamentano le locazioni abitative (L. n. 431/1998) pare essersi disinteressata delle disposizioni dettate ai fini dell'imposta di registro di cui al d.P.R. n.131/1986, con particolare riguardo all'obbligo di registrazione dei contratti di locazione; va infatti evidenziato che l'articolo 10, comma 1, lett. a), del citato d. P.R. n.131/86 non è stato in alcun modo innovato. Tale disposizione, pertanto, continua a prevedere, per le "scritture private non autenticate" (tra cui rientrano, tipicamente, i contratti di locazione), l'obbligo di richiedere la registrazione a carico di tutte le "parti contraenti" (e, quindi, non solo del proprietario).

Del pari resta immutato l'articolo 57 dello stesso decreto, il quale continua a prevedere la responsabilità solidale delle parti per il pagamento dell'imposta di registro, unitamente alla responsabilità solidale prevista per i mediatori immobiliari di cui alla L. n. 39/1989, in caso di scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito del loro intervento.

Il "nuovo" obbligo di registrazione ad esclusivo carico del proprietario scatta naturalmente solo nelle ipotesi di contratti di locazione soggetti a registrazione obbligatoria, ossia per quei contratti aventi durata superiore ai 30 giorni nel corso dell'anno. La legge di Stabilità 2016 non ha infatti modificato la durata temporale delle locazioni al superamento della quale scatta l'obbligo di registrazione del contratto.

Inoltre, il nuovo obbligo non riguarda le c.d. "locazioni commerciali", in quanto disciplinate dalla L. n.392/78, per le quali continuerà quindi a trovare applicazione la disciplina finora vigente.

Si aggiunga che, in mancanza della registrazione del contratto, il comma 59 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 ha introdotto un'ulteriore novità; in tale ipotesi, infatti, viene concessa al conduttore la possibilità di richiedere all'autorità giudiziaria che il contratto di locazione venga ricondotto alle condizioni "legali" di cui agli articoli 2, co.1 (contratto c.d. "libero", 4+4) e 2, co.3, (contratto c.d. "concordato", 3+2) della L. n.431/1998. Secondo il novellato articolo 13 della L. n.431/1998, nel giudizio volto ad accertare l'esistenza del contratto di locazione, il giudice determinerà il canone dovuto tenendo conto dei criteri di legge.



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

2.4. COMMI 76-84 – ACQUISIZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE TRAMITE LEASING

Dal 2016 le persone fisiche che decidono di acquistare o costruire un fabbricato abitativo da adibire ad abitazione principale, potranno liberamente scegliere tra mutuo o **leasing**. Con la legge di Stabilità, infatti, quest'ultimo contratto trova una propria disciplina. Da un punto di vista civilistico viene, infatti, stabilito che la banca o l'intermediario finanziario «*si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore*» ponendo, però, a carico dell'una e dell'altra parte ben precisi obblighi.

Le condizioni

L'utilizzatore assume tutti i rischi con riferimento all'eventuale «perimento» del bene e, ovviamente, l'obbligo di pagare regolarmente i canoni periodici. Inoltre, è tenuto al riscatto finale dell'immobile, contrattualmente prestabilito, salvo il caso nel quale decida di non esercitare il riscatto stesso, dandone comunicazione al concedente.

In caso di inadempimento, il concedente ha diritto di risolvere il contratto e di chiedere la restituzione del bene, ma dovrà corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o «altra collocazione del bene», che deve avvenire, in ogni caso, a valore di mercato e nel rispetto dei criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore. Per determinare la somma da corrispondere a quest'ultimo, è necessario dedurre dal prezzo di mercato percepito dalla vendita o ricollocazione del bene, la somma dei canoni scaduti e non pagati dall'utilizzatore e quelli futuri ancora mancanti, attualizzati, e il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

Se da questa somma algebrica dovesse scaturire un risultato negativo, ossia una cifra a favore del concedente, la differenza dovrà essere corrisposta dall'utilizzatore al concedente stesso.

Sul versante di quelli che possiamo definire, invece, i «diritti» dell'utilizzatore, nel testo della norma è già prevista la possibilità per quest'ultimo di chiedere la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici, in presenza di alcune precise condizioni. In particolare, è necessario presentare una richiesta al concedente, se si verificano, alternativamente, la cessazione del rapporto di lavoro subordinato ovvero la cessazione del rapporto di agenzia, di rappresentanza commerciale o di un rapporto di collaborazione coordinata e continuativa.

Ove ci sia tale sospensione, che può avere luogo per non più di una volta nel corso di tutta la durata del contratto di locazione finanziaria e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi, il contratto di leasing sarà prorogato per un uguale periodo e le parti, terminata la sospensione che non deve comportare l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e deve avvenire senza richiesta di garanzie aggiuntive potranno eventualmente rinegoziare le condizioni del contratto.

Il trattamento fiscale

Sul fronte fiscale, è prevista, per i periodi d'imposta dal 2016 al 2020, una detrazione I.R.Pe.F. per i giovani che, all'atto di stipula del contratto di locazione finanziaria abbiano un'età inferiore a 35 anni, un reddito complessivo non superiore a 55mila euro e non siano titolari di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa. La detrazione (attualmente del 19%) va calcolata su un ammontare massimo di canoni annuali di 8mila euro, e su un ammontare di riscatto massimo di 20mila euro. Per i soggetti di età pari o superiore a 35 anni, la detrazione spetta, alle stesse condizioni, su importi ridotti della metà.

In caso di trasferimento dei fabbricati alle banche o agli intermediari finanziari o in caso di cessione del contratto di leasing, è prevista l'imposta di registro nella misura dell'1,5 per cento.

3. *Proroga delle agevolazioni costituite dalla detrazioni per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica degli edifici e nuove agevolazioni*

(rif: commi 74-75 e 88 art. 1 L. 208/2015)

3.1. COMMA 74 E 88 – PROROGA PER IL 2016 DELLA DETRAZIONE DEL 50% DELLE SPESE PER RECUPERO EDILIZIO E DEL 65% PER IL RISPARMIO ENERGETICO E NUOVE AGEVOLAZIONI

Via libera alla proroga fino al 31 dicembre 2016 di tutti i bonus per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Proroga della detrazione del 50% su manutenzioni, ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo

La detrazione del 50% si applica ai pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016, al posto di quella a regime del 36%, che si applicherà dal 2017 (salve ulteriori proroghe). È stato confermato anche il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare, che rimarrà di 96mila euro e dal 2017 tornerà a 48mila euro. L'importo massimo della detrazione, dunque, sarà di 48mila euro fino al 31 dicembre 2016 e di 17.280 euro dal 2017 in poi, sempre da dividere in dieci anni.

È detraibile al 50% anche il 25% del prezzo di acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati. Va ricordato che la legge di Stabilità 2015 ha prolungato da sei a 18 mesi il periodo, dopo la fine dei lavori, entro cui un soggetto Irpef può acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato, beneficiando di questa detrazione (con limite massimo della detrazione a 48mila euro).



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

Proroga della detrazione del 65%

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato fino al termine del prossimo anno (31.12.2016) anche la detrazione I.R.Pe.F. e I.Re.S. del 65% per gli interventi sul risparmio energetico "qualificato" degli edifici, per le schermature solari, per gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. Ha confermato il bonus agli interventi "verdi" effettuati «dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati», alle spese per «interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica» (articolo 1, comma 43).

Proroga Misure antisismiche con il 65%

La legge di Stabilità 2016, infine, prevede la proroga al 31 dicembre 2016 anche della detrazione I.R.Pe.F. e I.Re.S. del 65% sulle misure antisismiche dell'abitazione principale o delle costruzioni adibite ad attività produttive, a patto che gli edifici si trovino «nelle zone sismiche ad alta pericolosità», zone 1 e 2 (Opcm 20 marzo 2003, n. 3274). In questi casi, per tutti i bonifici effettuati dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, si può beneficiare, con le regole delle ristrutturazioni edilizie, della percentuale super agevolata del 65 per cento.

Nuova possibilità per gli «incapienti»

Per le spese sostenute nel 2016, legate a interventi effettuati in «parti comuni degli edifici condominiali», le persone fisiche (pensionati, dipendenti, lavoratori autonomi) e gli imprenditori in contabilità semplificata, che, anche a seguito delle detrazioni forfetarie I.R.Pe.F., risultano incapienti, hanno una chance in più: possono non usare direttamente la detrazione del 65%, optando per la «cessione del corrispondente credito» ai fornitori del condominio che hanno effettuato gli interventi. Le modalità saranno definite da un provvedimento del direttore delle Entrate, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Stabilità (cioè il 1° marzo 2016). La norma parla di fornitori, ma è ragionevole attendersi che la cessione possa essere effettuata anche ai professionisti (architetti, geometri e così via).

Nuova agevolazione per i dispositivi per controllo da remoto

Per tutto il 2016 si potrà detrarre dall'Irpef e dall'Ires il 65% delle spese sostenute *«per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o la produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti».*

Questi dispositivi devono «mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati», «mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti» e «consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto» secondo quanto previsto dalla legge di Stabilità 2016. A differenza di tutte le altre categorie di interventi in cui si inseriscono, per una probabile svista legislativa, non è stato previsto alcun limite a queste spese detraibili: potrebbero confluire ragionevolmente nel limite di spesa per la sostituzione degli impianti di riscaldamento (30mila euro di detrazione per unità immobiliare).

3.2. COMMA 75 – BONUS MOBILI PER GIOVANI COPPIE CHE ACQUISTANO L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il comma 75 della Legge di Stabilità 2016, introduce una nuova detrazione I.R.Pe.F. per le "giovani coppie" che acquistano mobili e arredi dell'unità abitativa destinata all'abitazione principale.

In particolare la norma prevede che tali giovani coppie, costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio, possono beneficiare di una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità abitativa, a condizione che:

- abbiano costituito il nucleo familiare da almeno tre anni,
- almeno uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni di età,
- abbiano acquistato un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

La detrazione in questione, che deve essere ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 ed è calcolata su un ammontare complessivo di spesa non superiore ad euro 16.000.

In merito al requisito soggettivo richiesto per poter accedere all'agevolazione si deve dunque trattare di "giovani" coppie intendendosi come tali le coppie nelle quali uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni di età nell'anno oggetto della detrazione (2016), e che la coppia (sposata o convivente more uxorio) abbia costituito un nucleo familiare da almeno tre anni. Quindi non potranno accedere al beneficio in questione coppie sposate da meno di tre anni a meno che non riescano a dimostrare una precedente convivenza, dimostrazione che presumibilmente potrà essere fornita facendo riferimento alla residenza anagrafica precedente al matrimonio.



Semprini-Cesari & Nini

Dottori Commercialisti Associati

Ulteriore requisito per poter accedere all'agevolazione in questione è l'aver acquistato un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale: nonostante la norma non specifichi chiaramente i termini temporali relativi all'acquisto (ovvero se l'acquisto deve essere effettuato nel 2016, o sono agevolabili anche spese per arredi su acquisti di abitazioni fatte in anni precedenti, magari nel triennio in cui è stato costituito il nucleo familiare), tuttavia è chiaro che, rispetto al bonus arredi (prorogato anche per il 2016 alle medesime condizioni), presupposto per usufruire dell'agevolazione è l'acquisto della casa (da adibire ad abitazione principale) e non la sua ristrutturazione.

Da un punto di vista oggettivo si segnala invece che la norma prevede la concessione della detrazione per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità abitativa; la detrazione viene quindi limitata alle spese sostenute dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per l'acquisto di soli mobili ed arredi e non di elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (A per i forni), i quali quindi, dal tenore letterale della norma, sembrerebbero esclusi dall'agevolazione.

L'ultimo comma della disposizione in commento introduce poi **il divieto di cumulo dell'agevolazione in esame con il già noto "bonus arredi"**, ovvero la norma che consente la detrazione del 50% delle spese sostenute (nel limite di euro 10.000) a favore di chi acquista mobili e grandi elettrodomestici di classe A+ (A per i forni) destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione, sia su una singola unità immobiliare, sia su parti comuni di edifici, sempre residenziali.

Quindi nel caso in cui si possa usufruire di entrambe le agevolazioni, ad esempio nel caso di acquisto di un'unità immobiliare da parte di una coppia spostata da più di tre anni che necessita di un intervento di ristrutturazione si potrà beneficiare dell'agevolazione maggiormente conveniente che, nel caso di spesa superiore ad euro 10.000 sarà quella introdotta dalla legge di Stabilità 2016 in quanto prevede un massimale di spesa maggiore, pari ad euro 16.000.

Sarà quindi possibile poter usufruire di una sola detrazione (quella più favorevole) per le spese di arredo, mentre per le spese per elettrodomestici di classe A+ si potrà usufruire invece della detrazione "bonus arredi", nel rispetto delle condizioni previste, in quanto tali beni sono esclusi dalla nuova normativa.

Restando a Vs. completa disposizione per ogni chiarimento in merito al contenuto del presente documento, cogliamo l'occasione per salutarVi cordialmente.

Studio Semprini-Cesari & Nini