



CIRCOLARE N° 3 DEL 29.02.2016

Alla spettabile clientela – alla c.a. della Direzione

Novità sugli immobili

LEGGE DI STABILITÀ 2016 E RIFLESSI SUGLI IMMOBILI

La legge di Stabilità 2016, numero 208 del 2015, ha introdotto alcune novità sulle agevolazioni *prima casa*. È possibile beneficiare nuovamente, dopo già averne goduto una prima volta, dell'agevolazione purché venga successivamente ceduta, entro un anno, la prima casa acquisita “per prima”. Se però la casa già posseduta non era stata acquistata beneficiando dell'agevolazione prima casa, per ottenere l'agevolazione bisogna prima vendere la vecchia casa, e poi procedere all'acquisto. Qualora la vecchia “prima casa” non venga venduta entro l'anno, allora sono dovuti conguagli d'imposta ed una sanzione pari al 30% della differenza.

Fino al 31 dicembre 2016 gli acquisti di casa ad uso abitativo di **classe energetica A o B**, effettuate presso imprese costruttrici, danno diritto alla possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata sull'acquisto, in 10 anni. Il beneficio spetta quindi agli immobili di categoria catastale A, esclusi gli A/10, ed inclusi i fabbricati di pertinenza dell'abitazione agevolata, quali box e cantine. Deve trattarsi di immobili nuovi, cioè per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio. È necessario che il pagamento dell'Iva avvenga entro il 2016.

Il comma 76 della Stabilità ha identificato il contratto di leasing abitativo, mediante il quale il soggetto concedente, una banca o altro intermediario finanziario, si obbliga ad acquistare un edificio abitativo secondo le istruzioni dell'utilizzatore e a mettere l'edificio a disposizione dell'utilizzatore a fronte del pagamento di un canone correlato al prezzo d'acquisto e alla durata del periodo di godimento. L'edificio va destinato dall'utilizzatore ad **abitazione principale**. In mancanza di questo requisito il contratto di leasing resta valido ma si applica la normativa normale, non quella specifica. Il nuovo contratto può avere ad oggetto anche le pertinenze, senza limiti di tipologia e di numero. Il nuovo contratto da alcuni vantaggi civilistici, ad esempio la possibilità di sospendere per 12 mesi il pagamento dei canoni in caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato dell'utilizzatore, come anche la cessazione dei suoi rapporti di agenzia di altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata. Il comma 82 aggiunge alcuni benefici che spettano qualora l'utilizzatore sia di età inferiore ai 35 anni e abbia un reddito non superiore ad € 55.000 all'anno, e non sia titolare di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa. In tal caso spetta una detrazione del 19% dell'importo dei canoni e relativi oneri accessori per un importo annuo non superiore ad € 8.000. La detrazione si applica anche al prezzo di riscatto per un importo non superiore ad € 20.000. Qualora l'acquisto in leasing sia relativo ad un immobile acquisito con l'agevolazione prima casa, si applica l'imposta di registro pari all'1,5%.

Agevolazione prima casa fruibile più di una volta

Detrazione del 50% dell'Iva pagata

Il Leasing abitativo

<p>Permane l'agevolazione già in essere fino al 31.12.2017: le persone fisiche possono dedurre dal reddito complessivo il 20% del costo di acquisto di immobili di nuova costruzione o che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, da destinare a locazione. L'agevolazione spetta se oggetto d'acquisto siano <u>immobili che risultassero invenduti al 12 novembre 2014</u>. La locazione non può essere tra genitori e figli e dovrà essere a canoni bassi, per almeno otto anni, entro i sei mesi dall'acquisto, secondo le norme specifiche di cui all'articolo 21 del decreto legge n. 133 del 2014.</p>	<p><i>Deduzione del 20% per chi compra l'immobile per affittarlo</i></p>
<p>Nel solo anno 2016 saranno gravati da imposta fissa di registro, per euro 200, nonché fisse ipotecaria e catastale, gli acquisti all'asta, a seguito di procedura giudiziaria di esecuzione forzata, anche fallimentare.</p>	<p><i>Imposta fissa per gli acquisti all'asta nel 2016</i></p>
<p>Dal 2016 l'IMU e la Tasi non colpiscono più le abitazioni principali, tranne quelle di lusso.</p>	<p><i>IMU e Tasi escluse dall'abitazione principale</i></p>
<p>L'IMU e la Tasi degli immobili concessi in locazione a canone concordato, come da legge 431 del 1998, articolo due, comma tre, sono scontate del 25%.</p>	<p><i>Sconto 25% per immobili affittati a canone concordato</i></p>
<p>A partire dalla legge di Stabilità è necessario procedere alla registrazione dei contratti di affitto entro i 30 giorni dalla firma, se stipulati in una delle forme previste dalla legge 431 del 98. Pena l'invalidità del contratto. Entro i 60 giorni dalla registrazione il locatore deve comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino e all'amministratore del condominio in cui si trova l'unità immobiliare locata. Più in generale, la nullità riguarda tutte quelle clausole stipulate verbalmente.</p>	<p><i>Registrazione obbligatoria contratti di affitto pena la nullità</i></p>

Il presente elaborato è un documento informativo di sintesi e non un parere professionale.

Restiamo a Vostra disposizione per qualunque chiarimento e/o approfondimento.

Studio Associato Pagani