

Le novità della Legge di Stabilità per il 2016

Le principali novità su Immobili e agevolazioni fiscali



Slide a cura di Adriana Linaroli, Barbara Scarpa, Sonia Tripaldi

Sommario

- [Agevolazione prima casa](#)
- [Detrazione Irpef acquisto abitazioni di classe energetica A o B](#)
- [Contratti di locazione ad uso abitativo – patti contrari](#)
- [Bonus Mobili](#)
- [Bonus mobili giovani coppie](#)
- [Proroga detrazioni 65%](#)
- [Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica ed idrica](#)
- [Riqualificazione energetica](#)
- [Nuove detrazioni 65%](#)
- [Proroga detrazioni 50%](#)
- [Cessione del credito d'imposta](#)
- [Sistemi di videosorveglianza](#)
- [Leasing immobiliare](#)

Agevolazioni «prima casa»

Comma 55 - agevolazioni «prima casa»

Ai sensi dell'articolo 1, nota II-bis, Tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1986, una delle condizioni per fruire dell'aliquota agevolata per la prima casa (2%) è che l'acquirente dichiari in atto di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione sull'intero territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra abitazione già oggetto della medesima agevolazione.

La Legge di Stabilità 2016, nel rispetto delle residue condizioni di spettanza (residenza e impossidenza di immobile abitativo nel comune d'acquisto), estende il beneficio a chi già possiede un immobile abitativo agevolato, purché quest'ultimo, a pena di decadenza, sia ceduto entro l'anno dal nuovo acquisto agevolato.

Comma 55 - agevolazioni «prima casa»

L'estensione delle agevolazioni spetta anche:

- nel caso in cui il nuovo acquisto sia imponibile IVA;
- nel caso in cui il nuovo acquisto sia a titolo gratuito o per successione.

L'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto deve risultare dall'atto d'acquisto, dall'atto di donazione o dalla dichiarazione di successione.

La nuova disciplina trova applicazione riguardo agli atti d'acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1 gennaio 2016.

Detrazione Irpef per acquisto di abitazioni di classe energetica A o B

Detrazione Irpef per acquisto di abitazioni di classe energetica A o B

Il comma 56 introduce una nuova detrazione fiscale.

Le persone fisiche potranno detrarre dall'Irpef il 50% dell'IVA pagata (dal 1° gennaio 2016), per l'acquisto dall'impresa costruttrice fatto entro il 31 dicembre di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B.

La detrazione dovrà essere ripartita in 10 anni.

Possono usufruire dell'agevolazione i soggetti passivi Irpef, quindi i privati.

Detrazione Irpef per acquisto di abitazioni di classe energetica A o B

Per godere dell'agevolazione è **necessario che l'immobile:**

- sia **acquistato entro il 31.12.2016** 2016 (fa fede l'atto notarile);
- sia destinato **ad uso residenziale**. Poiché la legge non specifica altro, si ritiene che siano agevolabili non solo gli acquisti di "prime case", ma anche gli acquisti destinati a "seconda casa" o a locazione. Non è invece ancora chiaro se l'agevolazione sia estesa anche alle pertinenze;
- sia **di classe energetica A o B**;
- sia **ceduto da un'impresa costruttrice**.

Detrazione Irpef per acquisto di abitazioni di classe energetica A o B

- Gli immobili acquistati devono essere nuovi, sono pertanto escluse le vendite effettuate da imprese che hanno effettuato solo lavori di recupero edilizio.
- Il pagamento dell'IVA deve avvenire nel periodo d'imposta 2016 (principio di cassa).
- L'IVA in acconto versata nel 2016 per acquisti effettuati nel 2017 non è detraibile perché la norma parla di acquisti effettuati o da effettuare entro il 31/12/2016.
- Per effetto delle modifiche apportate all'art. 10, c. 8 bis DPR 633/1972 dal decreto sviluppo, la cessione di fabbricati abitativi da parte delle imprese costruttrici può essere assoggettata ad Iva anche dopo i 5 anni dalla fine dei lavori, purché l'impresa abbia manifestato l'opzione per la relativa imposizione. In questa ipotesi la detrazione può essere riconosciuta indipendentemente dalla data di fine lavori.
- E' ammessa la detrazione in esame anche se l'impresa costruttrice cedente ha precedentemente concesso in locazione l'immobile.

Contratti di locazione ad uso abitativo – patti contrari

Contratti di locazione ad uso abitativo – patti contrari

E' nulla ogni pattuizione del contratto di locazione volta a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

E' a carico del locatore l'obbligo di provvedere alla registrazione del contratto (nel termine perentorio di trenta giorni successivo alla relativa stipula), dandone "documentata comunicazione" nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio (evidentemente ove oggetto della locazione sia un immobile inserito in un contesto condominiale).

Norma salva inquilini: per i conduttori che hanno versato, il canone annuo di locazione nella misura legalmente imposta (triplo della rendita catastale), l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, resta fermo al triplo della rendita catastale dell'immobile.

Bonus Mobili

(Art. 1 comma 74 , L. 208/2015)

Bonus Mobili

La legge di stabilità 2016 ha prorogato la detrazione del 50% delle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo di immobili ristrutturati.

I presupposti necessari al fine di godere dell'agevolazione sono:

- **l'effettuazione di un intervento edilizio sia su singole unità immobiliari che su parti comuni di edifici residenziali.** In quest'ultimo caso i singoli condomini possono usufruire pro quota della relativa detrazione unicamente per acquistare arredi relativi alle parti comuni (non possono acquistare mobili e grandi elettrodomestici per l'arredo del proprio appartamento).
- **La data di inizio lavori deve essere anteriore alla data in cui sono sostenute le spese per l'acquisto dei mobili e dei grandi elettrodomestici.** La data di avvio dei lavori può essere dimostrata da eventuali abilitazioni amministrative, dalla comunicazione preventiva all'ASL (quando è obbligatoria) o da dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà.

Bonus Mobili

Gli interventi edilizi che danno diritto alla detrazione delle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici sono **esclusivamente e tassativamente**:

- Interventi di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- Interventi di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali;
- Interventi di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali;

Bonus Mobili

- Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie elencate nei punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazioni immobiliari o cooperative edilizie, che provvedano nel termine di 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Bonus Mobili

La detrazione spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 per l'acquisto di:

- Mobili nuovi, materassi e apparecchi di illuminazione (con l'esclusione di porte, pavimentazioni tendaggi e complementi di arredo);
- Grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore all'A+ (A per i forni) per le apparecchiature dotate di etichetta energetica. Per gli elettrodomestici che ne sono privi la detrazione spetta solo se per essi non ne è ancora previsto l'obbligo.
- Sono agevolabili anche le spese di trasporto e montaggio dei beni acquistati.

Bonus Mobili

La detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici spetta anche nei casi in cui:

- mobili ed elettrodomestici siano acquistati all'estero;
- mobili ed elettrodomestici siano destinati ad arredare un ambiente diverso da quello oggetto di intervento edilizio, ma sempre facente parte dello stesso immobile;

La fattura di acquisto del bene deve essere conservata e deve riportare la natura, la qualità, la quantità dei beni e dei servizi acquistati.

Bonus Mobili

I pagamenti devono essere effettuati al fine di usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici esclusivamente con:

- Bonifico bancario o postale sul quale devono essere indicati la causale del versamento con i riferimenti legislativi, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, partita iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico;
- Carte di credito o di debito. In questo caso la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo da parte del titolare della carta indicata nella ricevuta di transazione.

L'attestazione del pagamento deve essere conservata.

Bonus Mobili giovani coppie (art. 1 comma 75 , L. 208/2015)

Bonus Mobili giovani coppie (art. 1 comma 75 , L. 208/2015)

La legge di stabilità ha introdotto una nuova detrazione Irpef pari al 50% delle spese sostenute dal 1 gennaio al 31 dicembre 2016 **per l'acquisto di mobili da parte di giovani coppie sino alla cifra massima di 16.000 euro.**

Al fine di usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili è necessario che la giovane coppia:

- **acquisti un immobile da adibire a prima casa;**
- **costituisca un nucleo familiare composto o da coniugi o da conviventi more uxorio da almeno tre anni ;**
- **Almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età.**

La detrazione, da suddividere in dieci rate annuali di pari importo non è cumulabile con il bonus mobili prorogato dal comma 74 della Legge di stabilità legato ai lavori di ristrutturazione.

Proroga detrazioni 65% **(art. 1 comma 74 , L. 208/2015)**

Proroga detrazioni 65% (art. 1 comma 74 , L. 208/2015)

Prorogata la detrazione 65% per la riqualificazione energetica (L.296/2006, art. 1, commi da 344 a 348) fino al 31/12/2016 anche per parti comuni condominiali.

Inoltre prorogati:

- trasformazione scaldacqua tradizionali in scaldacqua con pompa di calore;
- installazione schermature solari (all. M D.Lgs 311/2006) fino a un massimo di 60.000 euro;
- installazione impianti climatizzazione invernale con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un massimo di 30.000 euro).

Prorogati altresì al 31/12/2016 il 65% per **interventi antisismici in zone sismiche alta pericolosità** (abitazione principale o edificio adibito ad attività produttive).

**Detrazioni fiscali per interventi di
ristrutturazione ed efficienza
energetica e idrica
(art. 1, comma 74 ,L. 208/2015)**

Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica (art. 1, comma 74 ,L. 208/2015)

In attesa della definizione di misure ed incentivi selettivi di carattere strutturale, da adottare entro il 31 dicembre 2016, finalizzati a favorire la realizzazione di interventi per il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici esistenti, nonché per l'incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico degli stessi, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e 16 (del D.L. 63/2013).

Nella definizione delle misure e degli incentivi di cui al primo periodo è **compresa l'installazione di impianti di depurazione delle acque da contaminazione di arsenico** di tipo domestico, produttivo e agricolo nei comuni dove è stato rilevato il superamento del limite massimo di tolleranza stabilito dall'Organizzazione mondiale della sanità o da norme vigenti, ovvero dove i sindaci o altre autorità locali sono stati costretti ad adottare misure di precauzione o di divieto dell'uso dell'acqua per i diversi impieghi.

Riqualificazione energetica (art. 1 comma 87, L. 208/2015)

Riqualificazione energetica (art. 1 comma 87 , L. 208/2015)

Riqualificazione energetica vale anche per Istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica (**dal 1/1/2016 fino al 31/12/2016 detrazione 65%**).

Nuove detrazioni 65% **(art. 1, comma 88, L. 208/2015)**

Nuove detrazioni 65% (art. 1, comma 88, L. 208/2015)

Detrazione del 65% per spese dispositivi multimediali per controllo remoto impianti riscaldamento, o produzione acqua calda o climatizzazione unità abitative (ciò allo scopo di monitorarne consumo e funzionamento e consentire accensione o spegnimento a distanza).

Tali dispositivi devono:

- a) mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati;
- b) mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;
- c) consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

Proroga detrazioni 50% **(Art. 1, comma 74, L. 208/2015)**

Proroga detrazioni 50% (Art. 1, comma 74, L. 208/2015)

Proroga fino al 31/12/2016 detrazioni 50% fino a 96.000 euro per interventi di cui all'art. 16 bis, comma 1, del DPR 917/1986 e cioè:

- interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001;
- interventi necessari al ripristino immobile in seguito eventi calamitosi;
- relativi alla realizzazione di autorimesse;
- eliminazione barriere architettoniche, installazione ascensori, montacarichi;
- misure prevenzione atti illeciti;
- cablatura edifici, contenimento inquinamento acustico;
- conseguimento risparmi energetici;
- adozione misure antisismiche;
- bonifica dell'amianto e prevenzione infortuni domestici.

Cessione crediti d'imposta (art. 1, comma 74, L. 208/2015)

Cessione crediti d'imposta (art. 1, comma 74, L. 208/2015)

E' stato altresì previsto che, per le spese di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, sostenute dall' 1/1/2016 al 31/12/2016 da persone fisiche che non hanno capienza d'imposta, sia possibile optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno eseguito gli interventi.

(Modalità da definire con provvedimento da emanare entro 60 giorni a partire da entrata in vigore della presente Legge -1/1/2016).

Sistemi video sorveglianza e allarmi (art. 1 comma 982, L.208/2015)

Sistemi video sorveglianza e allarmi (art. 1 comma 982, L.208/2015)

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto il bonus videosorveglianza, un credito d'imposta per persone fisiche che installano sistemi di videosorveglianza o allarme, o che stipulano contratti con istituti di vigilanza, al fine di prevenire attività criminali.

I criteri e le procedure per l'accesso al presente beneficio e per il suo recupero in caso di illegittimo utilizzo saranno definiti con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Leasing abitativo

**(art. 1, commi da 76 a 84,
L.208/2015)**

Leasing abitativo (art. 1, commi da 76 a 84, L.208/2015)

La legge di stabilità regola in modo specifico il “contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale” (come espressamente denominato dal comma 76).

Per quanto statuito dal comma 84 dell’art. 1 della legge di stabilità, tutte le disposizioni di natura fiscale (di cui ai commi 82 e 83) hanno durata limitata, trovando applicazione per il solo intervallo temporale che va dal 1.1.2016 al 31.12.2020.

La data del 31.12.2020 costituisce la data ultima entro cui deve essere stipulato il contratto di leasing, che può protrarsi anche oltre.

Il leasing abitativo e la detrazione IRPEF

E' riconosciuta una detrazione del 19% dei “canoni e relativi oneri accessori” e del “costo di acquisto a fronte dell’esercizio dell’opzione finale” derivanti da contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili anche da costruire **da adibire ad abitazione principale** entro un anno dalla consegna.

Gli oneri devono essere sostenuti da soggetti con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all’atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa (art. 15, comma 1, lett. i-sexies.1 e i-sexies.2, Tuir).

L’importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è di:

- 8.000 euro annui per i canoni(e relativi accessori) e di 20.000 euro per il costo di riscatto se si tratta di oneri sostenuti da giovani *di età inferiore a 35 anni* all’atto della stipula del contratto di locazione finanziaria;
- 4.000 euro annui per i canoni e relativi accessori e di 10.000 euro per il costo di riscatto se si tratta di costi sostenuti da soggetti *di età non inferiore a 35 anni* all’atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Il leasing abitativo e l'imposta di registro

L'acquisto da parte di una banca o intermediario finanziario autorizzato all'esercizio dell'attività di leasing finanziario dell'immobile da concedere in locazione finanziaria sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura dell'1,5% (con importo minimo di mille euro, imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna ed esenzione da imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie, ai sensi dell'art. 10 d.lgs. n. 23/2011) se oggetto del trasferimento è un'abitazione (escluse le categorie catastali A1, A8, A9) e sussistono le cd. condizioni 'prima casa'.

Il leasing abitativo e l'imposta di registro

Le condizioni per applicare le agevolazioni “prima casa” all'atto di trasferimento dell'immobile devono ricorrere in capo all'utilizzatore.

Tale soggetto sarà tenuto ad effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti previsti dalla nota II bis. Tali dichiarazioni potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni “prima casa” che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile.

Il leasing abitativo e l'imposta di registro

Il contratto di leasing (che è stipulato tra società concedente e soggetto utilizzatore) non deve essere registrato in termine fisso, perché è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Il successivo contratto di compravendita, stipulato in esecuzione del contratto di leasing, è usualmente firmato da tre soggetti (venditore, società concedente e soggetto utilizzatore). Nel caso in cui nel contratto di compravendita si faccia riferimento al precedente contratto di leasing stipulato e non registrato, detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciata.

Si precisa che per l'enunciazione del contratto di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa.