

Ravenna, 18 febbraio 2016

Circolare n. 05/16

OGGETTO: Legge di stabilità 2016 - Principali novità fiscali (Parte Seconda)

Con la L. 28.12.2015 n. 208 è stata emanata la “Legge di stabilità per il 2016”, di seguito si riepilogano le principali novità in materia fiscale in materia di immobili (imposte dirette e indirette)

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RECUPERO EDILIZIO E ACQUISTO MOBILI

La Legge di Stabilità 2016 ha disposto la proroga alle condizioni previste per il 2015, sia della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR che per quelli di riqualificazione energetica di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 269/2006.

In particolare, per le spese sostenute fino al 31.12.2016 (anziché fino al 31.12.2015) la detrazione:

- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta nella misura del 50%, su un importo massimo di spesa pari a € 96.000;
- per gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica, inclusi i nuovi interventi introdotti dal 2015 (schermature solari e impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili), è riconosciuta nella misura del 65%.

È confermata la proroga della detrazione IRPEF del 50% su una spesa massima di € 10.000, riconosciuta ai soggetti che sostengono spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto d'interventi di recupero del patrimonio edilizio per il quale si fruisce della detrazione IRPEF (alle stesse condizioni previste per il 2015).

La legge di Stabilità 2016 al comma 75, ha introdotto una **nuova detrazione per l'acquisto di mobili per giovani coppie che hanno acquistato una unità immobiliare da destinare ad abitazione principale.**

Per giovani coppie si intendono coniugi o conviventi da almeno 3 anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni.

La detrazione spetta nella misura del 50% delle spese sostenute dal 1.1.2016 al 31.12.2016 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore ad Euro 16.000,00 e va ripartita in n. 10 anni. Tale detrazione spetta anche se non sono stati fatti lavori di ristrutturazione sull'immobile, e non è cumulabile né con la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio né con il bonus “mobili ed elettrodomestici”.

DETRAZIONE DALL' IRPEF DELL'IVA RELATIVA ALL' ACQUISTO DI IMMOBILI NUOVI

Il comma 56 dell'art. 1 della Legge Finanziaria prevede una detrazione dall'IRPEF del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'I.V.A. per l'acquisto di immobile effettuato entro il 31.12.2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici .

Il presupposto agevolativo è che deve trattarsi di acquisto di immobile nuovo acquistato dalla impresa costruttrice. (per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio). Valendo il principio di cassa l'eventuale iva relativa ad acconti versati nel 2015 non rientra nell'agevolazione.

La detrazione è pari al 50% dell'imposta dovuta sul corrispettivo di acquisto ed è ripartita in 10 quote annuali.

ACQUISTO PRIMA CASA IN LEASING

I co. 76 – 82, 84 della Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) disciplinano per la prima volta la possibilità per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa di acquistare l'abitazione principale in leasing inserendo una serie di disposizioni che disciplinano i rapporti tra le parti oltreché dei vantaggi fiscali per l'acquirente dell'immobile.

Sul versante fiscale, si segnala **la detraibilità ai fini IRPEF nella misura del 19% dei costi, relativi al contratto di locazione finanziaria**, e in particolare:

- dei canoni e dei relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro;
- del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, ove le spese siano sostenute da giovani di età inferiore a 35 anni, 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.

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

Per i soggetti di età pari o superiore a 35 anni, ferme restando le altre condizioni richieste con le norme in esame, l'importo massimo detraibile a fini IRPEF è dimezzato (dunque al massimo 4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il costo di acquisto).

La norma introduce **un regime fiscale agevolato anche con riferimento all'imposta di registro** che si applicherà con aliquota ridotta all'1,5% per gli atti di acquisto, operati da banche e società di leasing, aventi ad oggetto immobili abitativi "non di lusso", diversi da quelli accatastati A/1, A/8 e A/9, acquisiti in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa".

Sul piano pratico, pertanto, le condizioni relative alla residenza e la dichiarazione di non possesso di altre abitazioni dovranno essere rese dall'utilizzatore nel contratto di leasing.

Le imposte ipotecarie e catastali verranno applicate in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

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

ALTRE NOVITA' IN MATERIA DI AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Con l'entrata in vigore **dell'art. 1 comma 55 della L. 208/2015**, è stato inserito nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, il nuovo comma 4-bis, che consente l'accesso all'agevolazione prima casa anche a chi sia titolare, al momento del nuovo acquisto, di un'altra abitazione (su tutto il territorio nazionale) già acquistata col beneficio, a condizione che il titolare se ne liberi entro un anno dal nuovo acquisto. Ove l'immobile precedentemente acquistato con beneficio non venga alienato entro un anno, si verifica la decadenza dall'agevolazione goduta in relazione al secondo acquisto.

E' stato chiarito che la nuova disciplina riguarda anche i contratti imponibili a iva (ove si applica l'aliquota del 4%) e gli acquisti a titolo gratuito.

L'Agenzia delle Entrate, in occasione di Telefisco (con un'interpretazione adeguatrice, volta a privilegiare la coerenza del sistema) ha chiarito che il credito di imposta per il riacquisto della "prima casa", di cui all'art. 7 della L. 448/98, spetta al contribuente ora anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita del "vecchio" immobile.

AGEVOLAZIONE IMU E TASI IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO

Futura Service Soc. Coop. p.a. - tel. 0544/471619 - fax 0544/471569

e-mail: info@futureservice.org - www.futureservice.org

Per effetto della Legge di Stabilità 2016, a decorrere da quest'anno cambiano le regole per l'IMU e la TASI dovute sull'abitazione concessa in comodato **a parenti in linea retta entro il primo grado** (da genitori ai figli e viceversa).

Il Legislatore con il comma 10 della Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), riconosce (senza che la delibera comunale debba prevederlo) la riduzione del 50% della base imponibile per il calcolo dell'IMU e della TASI sull'immobile (non di lusso) concesso in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado e utilizzato da questi come abitazione principale.

Le condizioni necessarie per fruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- a) l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7);
- b) il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);
- c) il comodante, oltre alla casa data in comodato, può essere proprietario solo di un'altra abitazione la quale deve rappresentare la sua abitazione principale (non di lusso) e deve essere altresì situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato;
- d) il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il comodante dovrà attestare i requisiti fissati dal comma 10 delle Legge di Stabilità 2016 nella dichiarazione IMU (valevole anche ai fini TASI).

Pertanto, ad esempio, il genitore che concede l'immobile in comodato al figlio nel 2016 dovrà presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2017.

<p>NUOVE MODALITA' DI DETERMINAZIONE RENDITA CATASTALE FABBRICATI USO PRODUTTIVO NEI QUALI SONO INCORPORATI GLI IMPIANTI "IMBULLONATI"</p>

Il comma 21 dell'art. 1 della **L. n. 208/2015 (Legge di stabilità 2016)** introduce delle novità in relazione alla determinazione della rendita catastale dei fabbricati ad uso produttivo nei quali sono incorporati gli impianti funzionali all'attività di produzione (c.d. "imbullonati"), allo scopo di ridurre il carico dei relativi tributi comunali (nello specifico di IMU e di TASI).

In particolare, la norma dispone espressamente che, **dal 1° gennaio 2016**, la determinazione della rendita catastale dei fabbricati a destinazione speciale e particolare, cioè degli immobili classificabili nelle categorie catastali dei **gruppi D ed E**, è effettuata (tramite stima diretta) tenendo conto :

-del suolo e delle costruzioni,

- nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Tuttavia, **sono esclusi dalla medesima stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.**

Poiché le casistiche riscontrabili sono alquanto varie, l'Agenzia nella circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 fornisce , a titolo esemplificativo alcune indicazioni

Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche :Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli

aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.

Industrie manifatturiere. Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.

Nell'industria siderurgica sono, così, da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni.

Parimenti, nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (*cracking*) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.

Per le unità accatastate antecedentemente al 1° gennaio 2016, si può presentare entro il prossimo 15 giugno una dichiarazione di variazione catastale, tramite la presentazione di un nuovo modello DOCFA con effetto per l'anno in corso.

Invitiamo i contribuenti potenzialmente interessati a rivolgersi al proprio tecnico di fiducia affinché valuti l'opportunità di presentare un nuovo modello DOCFA per apportare le variazioni catastali in coerenza alla nuova normativa.

Rimaniamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti