

La legge di Stabilità per il 2016

È in vigore, dal 1° gennaio, la legge di Stabilità 2016. Fra le principali misure della manovra, composta da un solo articolo e da 999 commi: la proroga degli incentivi per la ristrutturazione, l'efficienza energetica e l'antisismica; il riconoscimento di un credito di imposta per l'installazione di sistemi di videosorveglianza; la possibilità di sottoscrivere contratti di leasing anche per l'abitazione principale con possibilità di acquisto; l'abolizione della TASI sulla prima casa e per gli inquilini, l'abolizione dell'IMU per gli agricoltori, la riduzione dell'IMU sugli affitti. Nelle pagine che seguono la mappa con le novità e alcuni commenti dei nostri autori.

Novità sulle
agevolazioni
"prima casa"

Proroga *bonus*
per ristrutturazioni
e risparmio energetico

Contributi a cura di

**Stefano Baruzzi,
Alessandro Borgoglio,
Paolo Duranti,
Antonio Piccolo**

LEGGE DI STABILITÀ

La legge di Stabilità 2016 in pillole

Riportiamo di seguito una sintesi delle novità che interessano il settore immobiliare contenute nella legge di Stabilità 2016 (legge 208 del 28 dicembre 2015, pubblicata sul s.o. 70 alla *Gazzetta Ufficiale* 302/2015).

a cura di **Paolo Duranti**

SINTESI DELLE NOVITÀ

IMU

Immobili locati - Per gli immobili locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, legge 431 del 9.12.1998, si applica l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art. 13, comma 6, D.L. 201/2011, convertito con modifiche dalla legge 214/2011, ridotta al 75%.

Terreni agricoli - Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. h), D.Lgs. 504 del 30.12.1992, rilevano i criteri delineati dalla circ. min. n. 9 del 14.6.1993. La legge di Stabilità 2016 dispone inoltre l'esenzione dall'IMU per i terreni agricoli:

- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A alla legge 448 del 28.12.2001;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Immobili concessi in comodato - Per le unità immobiliari concesse in comodato l'IMU si applica nella misura del 50% in presenza delle seguenti condizioni:

- › il comodato è stato concesso a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale;
- › il contratto è stato registrato;
- › il comodante possiede un solo immobile in Italia e risiede e dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; è irrilevante, peraltro, la circostanza che il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- › il soggetto passivo attesta il possesso dei citati requisiti nella dichiarazione di cui all'art. 9, comma 6, D.Lgs. 23 del 14.3.2011;
- › non deve trattarsi di unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 13, comma 3, D.L. 201 del 6.12.2011, convertito con modifiche dalla legge 214 del 22.12.2011).

Cooperative edilizie - Sono esenti anche le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al requisito della residenza anagrafica (art. 13, comma 2, lett. a), D.L. 201/2011, convertito con modifiche dalla legge 214/2011).

TASI

Abitazione principale - Per l'abitazione principale del proprietario si applica la percentuale stabilita dal comune nel regolamento relativo al 2015. Nel caso in cui l'ente locale non abbia inviato la delibera entro il 10.9.2014 oppure non abbia determinato la percentuale nel regolamento relativo al 2015, si applica la percentuale del 90% dell'ammontare complessivo dell'imposta. La regola non si applica agli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Immobili locati - Per gli immobili locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, legge 431/1998, si applica l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art. 1, comma 683, legge 147/2013, ridotta al 75%.

Esclusione dei terreni agricoli - La TASI è dovuta in relazione al possesso o alla detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai fini IMU, escluse le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 1, comma 669, legge 147 del 27.12.2013 - legge di Stabilità 2014).

Imprese costruttrici - L'aliquota è stata ridotta allo 0,1% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano stati concessi in locazione. La legge ammette comunque la possibilità per i comuni di aumentare l'aliquota fino allo 0,25% oppure diminuirla fino all'azzeramento.

Maggiorazione - Anche per il 2016 può essere mantenuta - nella stessa misura stabilita per il 2015 - la maggiorazione prevista dall'art. 1, comma 677, legge 147 del 27.12.2013.

TARI

Coefficienti in deroga - Anche nel 2016 e nel 2017 i comuni potranno adottare i coefficienti di cui alle tabelle 2, 3a, 3b, 4a e 4b dell'allegato 1 al D.P.R. 158 del 17.4.1999, inferiori ai minimi o superiori ai massimi indicati del 50 per cento, e non considerare i coefficienti di cui alle tabelle 1a e 1b del medesimo allegato 1 (art. 1, comma 652, legge 147 del 27.12.2013).

IRPEF, IRES

Detrazione per l'acquisto da impresa costruttrice - E' detraibile ai fini IRPEF, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'importo versato per il pagamento dell'IVA relativa all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale cedute dalle imprese costruttrici delle medesime. A tal fine la norma precisa che:

- a. la detrazione va ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi;
- b. l'acquisto dev'essere effettuato entro il 31.12.2016;
- c. l'immobile deve appartenere alla classe energetica A o B.

Detrazioni per interventi di efficientamento energetico e ristrutturazioni edilizie - Sono prorogate fino al 31.12.2016 le detrazioni IRPEF previste per:

- > gli interventi di efficienza energetica;
- > gli interventi per il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza di edifici esistenti, nonché per l'incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico degli stessi;
- > gli interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili (artt. 14, 15 e 16, D.L. 63 del 4.6.2013, convertito con modifiche dalla legge 90 del 3.8.2013).

In relazione alle spese sostenute nel 2016 per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, in luogo della detrazione IRPEF possono scegliere di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato tali interventi:

- a. i soggetti percettori esclusivamente di redditi di pensione non superiori a € 7.500, redditi di terreni per un importo non superiore a € 185,92 (art. 11, comma 2, D.P.R. 917 del 22.12.1986);
- b. i contribuenti con un reddito complessivo non superiore a € 8.000 (art. 13, commi 1, lett. a), e 5, lett. a), del citato D.P.R. 917/1986).

Notabene - In presenza di determinati requisiti tecnici previsti dalla norma, le detrazioni per interventi di efficienza energetica si applicano anche alle spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto di impianti di riscaldamento o 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.

Bonus mobili - Per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità immobiliare acquistata per essere destinata ad abitazione principale, le giovani coppie possono detrarre, fino a concorrenza del suo ammontare, il 50% delle spese sostenute in tutto il 2016; la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a € 16 mila e va ripartita tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

IRPEF, IRES

"Super ammortamento" - La legge di Stabilità 2016 introduce la possibilità per le imprese e i professionisti di maggiorare - ai fini del calcolo dell'ammortamento - del 40% il costo di acquisizione dei beni materiali strumentali nuovi acquisiti dal 15.10.2015 al 31.12.2016. L'agevolazione - applicabile anche ai beni acquisiti in leasing - è esclusa per i beni materiali strumentali il cui coefficiente di ammortamento è, ai sensi del D.M. 31.12.1988, inferiore al 6,5%, per fabbricati e costruzioni nonché per i beni elencati nell'allegato 3 alla medesima legge 208/2015.

Acquisto in leasing dell'abitazione - La legge ammette che con il contratto di leasing l'intermediario finanziario si obblighi ad acquistare o a far costruire l'immobile "su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore" (persona fisica), il quale se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo metta a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore può acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. Fiscalmente, sono detraibili ai fini IRPEF i canoni e i relativi oneri accessori:

1. per un importo non superiore a € 8.000, nonché il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a € 20.000, derivanti da contratti di leasing su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani sotto i 35 anni con un reddito complessivo non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;
2. per importi pari alla metà di quelli riportati al precedente punto 1, per i soggetti di età non inferiore a 35 anni.

IMPOSTA DI REGISTRO

Agevolazioni per l'acquisto di abitazioni non di lusso (di cui all'art. 1, nota II-bis, comma 4-bis, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131 del 26.4.1986) - L'aliquota del 2% prevista per i trasferimenti di case di abitazione non di lusso si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfi il requisito di cui alla lett. c) dell'art. 1, citato sopra e nei casi in cui i requisiti di cui alle lett. a) e b) si verifichino senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

Locazioni abitative - Fino al 31.12.2020 sono soggette all'imposta proporzionale di registro anche le locazioni di immobili abitativi, anche da costruire e anche se assoggettati a IVA, di cui all'art. 10, comma 1, numeri 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/1972.

Cessione di contratto di leasing - Gli atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di leasing relativi a immobili abitativi, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti in possesso dei requisiti di cui alle note II-bis e II-sexies dell'art. 1, Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986, sono soggetti ad imposta di registro dell'1,5% anche se assoggettati a IVA. Gli atti, diversi da quelli di cui al periodo precedente, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di leasing di immobili abitativi, anche da costruire e ancorchè assoggettati a IVA, sono soggetti a imposta di registro del 9%.

IVIE

Esenzioni - È esclusa l'applicazione del tributo per il possesso dell'abitazione principale (e delle relative pertinenze) e della casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Fanno eccezione a tale regola le unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono assoggettate all'aliquota dello 0,4% e per le quali si applica la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (art. 19, comma 15-bis, D.L. 201/2011, convertito con modifiche dalla legge 214/2011). Nel caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

LOCAZIONI

Nullità di diritto - Sono nulli i patti tra locatore e conduttore che prevedono un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato; il conduttore può agire per la restituzione degli importi versati indebitamente. Il nuovo art. 13, legge 431 del 9.12.1998 impone al locatore di registrare il contratto entro 30 giorni e di fornire idonea documentazione sia al locatario sia all'amministratore di condominio nei successivi 60 giorni.

AGEVOLAZIONI **Esclusione dal patrimonio dell'impresa di immobili strumentali** - Per l'esclusione dal patrimonio dell'impresa dei beni immobili strumentali posseduti dall'imprenditore individuale alla data del 31.10.2015, è dovuta un'imposta sostitutiva di IRPEF e IRAP nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto. A tal fine occorre presentare un'opzione entro il 31.5.2016.

Assegnazione e cessione di immobili ai soci - Sono previste agevolazioni per le Snc, Sas, Srl, Spa e Sapa che entro il 30.9.2016 assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli strumentali, o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali. E' infatti previsto che sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applichi un'imposta sostitutiva di IRPEF, IRES e IRAP nella misura dell'8% (10,5% per le società non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione o della cessione). Ai fini dell'applicazione del regime in esame, peraltro, tutti i soci devono risultare iscritti nel libro soci, se prescritto, alla data del 30.9.2015, oppure entro il 31.1.2016 in virtù di titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2015. Il valore normale degli immobili può essere determinato in misura pari a quello risultante applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto i moltiplicatori di cui all'art. 52, comma 4, D.P.R. 131/1986.

Sistemi di videosorveglianza/allarme - Previsto un credito di imposta per l'installazione in abitazioni di sistemi di videosorveglianza/allarme che spetta, per il 2016, alle sole persone fisiche, anche per contratti stipulati con istituti di vigilanza.

Strutture ricettive - Il credito d'imposta previsto per le strutture alberghiere dall'art. 10, D.L. 83 del 31.5.2014, convertito con modifiche dalla legge 106 del 29.7.2014, è stato esteso agli interventi edilizi che comportano un aumento della cubatura complessiva, fermo restando il disposto dell'art. 11, D.L. 112 del 25.6.2008, convertito con modifiche dalla legge 133 del 6.8.2008.

Rivalutazione dei beni dell'impresa - I soggetti IRES che non adottano gli IAS possono rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 342 del 21 novembre 2000, a esclusione degli immobili-merce, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2014, secondo le seguenti disposizioni. La rivalutazione - che va eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello per il quale il termine di approvazione scade successivamente all'1.1.2016 - deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e dev'essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa. Per i beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio ai sensi dell'art. 14, legge 342 del 21.11.2000, si considerano riconosciuti con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data dell'1.12.2017. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili.

LEGGE DI STABILITÀ

Bonus casa prorogati per tutto il 2016

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato sino alla fine di quest'anno sia la detrazione del 65% delle spese per interventi di risparmio energetico, sia quella del 50% delle spese per le ristrutturazioni edilizie. L'ambito operativo delle agevolazioni, inoltre, è stato esteso. Infine, oltre alla proroga del *bonus* mobili, è anche stata inserita una nuova misura di vantaggio per l'arredo dell'abitazione acquistata da giovani coppie.

Alessandro Borgoglio
Esperto tributario

Come ogni nuovo anno, anche il 2016 appena iniziato porta con sé la relativa legge di Stabilità e, con essa, l'ennesima proroga delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e l'efficientamento energetico, con ulteriori ampliamenti dei loro ambiti operativi.

L'estensione temporale di tali misure "temporanee" di vantaggio fiscale, certamente apprezzabile in quanto stimolante un'economia che ancora stenta a ripartire, rimarca, però, ancora una volta, la scarsa visione prospettiva di un legislatore legato all'immediatezza dei provvedimenti: basti ricordare, a tal proposito, che, con il D.L. 63/2013, erano state nuovamente prorogate le agevolazioni in oggetto «Nelle more della definizione di misure e incentivi selettivi di carattere struttu-

rale, da adottare entro il 31 dicembre 2013». Definizione di misure strutturali che non è mai stata posta in essere, tanto che anche la legge di Stabilità 2016 rinvia nuovamente anche questa scadenza alla fine dell'anno.

Le coordinate della legge di Stabilità 2016

- › Art. 1, comma 74, della legge 208/2015, che modifica gli artt. da 14 a 16 del D.L. 63/2013: proroga delle detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e mobili.
- › Art. 1, comma 75, della legge 208/2015: nuovo *bonus* mobili per le giovani coppie.
- › Art. 1, comma 87, della legge 208/2015: estensione agli IACP della "detrazione energetica".
- › Art. 1, comma 88, della legge 208/2015: estensione della "detrazione energetica" anche ai dispositivi per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione.

Detrazione del 65% ad ampio raggio

La legge di Stabilità 2016, intervenendo sull'art. 14 del D.L. 63/2013 e, in particolare, limitandosi alla sostituzione delle parole "31 dicembre 2015" con "31 dicembre 2016", ha nuovamente prorogato la detrazione per gli interventi di risparmio energetico, che si applicherà, quindi, sino al 31 dicembre 2016 nella misura del 65% delle spese sostenute sia per le unità immobiliari private, sia per le parti comuni condominiali, ovvero tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.

Risulta altresì prorogata l'estensione della detrazione in oggetto nella misura del 65%, fino a un massimo di € 60.000, alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del D.Lgs. 311/2006.

Queste ultime sono costituite da un sistema che applicato all'esterno di una superficie vetrata trasparente permette una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari. La loro utilità risiede nel ridurre la radiazione solare incidente sugli infissi in estate al fine di minimizzare l'utilizzo di sistemi di raffrescamento meccanici (climatizzatori, ventilatori ecc.), nonché di ridurre o meglio impedire i fenomeni di abbagliamento che si possono generare sulle facciate esposte ad ovest o est in estate, quando cioè la radiazione solare è perpendicolare alla facciata stessa degli edifici. Inoltre, dette schermature favoriscono l'ingresso della radiazione solare in inverno sulla facciata esposta a sud per massimizzare gli apporti solari gratuiti.

È prorogata fino alla fine del 2016 anche

Schermature solari esterne di cui all'allegato M del D.Lgs. 311/2006

- › UNI EN 13561 Tende esterne (in obbligatorietà della marcatura CE)
- › UNI EN 13659 Chiusure oscuranti (in obbligatorietà della marcatura CE)

- › UNI EN 13363.01/02 Dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate

l'altra nuova fattispecie introdotta dalla legge di Stabilità dell'anno scorso, concernente l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. In questo caso le spese agevolabili sono quelle sostenute fino al 31 dicembre 2016, con una detrazione massima di € 30.000 (con aliquota sempre al 65%).

Si tratta, come ormai noto, degli impianti di riscaldamento a biomasse, come quelli basati sulle caldaie a *pellets*. Si ricorda, infatti, che il termine biomassa sta ad indicare tutti quei materiali di origine organica (vegetale o animale) che non hanno subito alcun processo di fossilizzazione e sono utilizzati per la produzione di energia, come il legno, i *pellets* (segatura essiccata e poi compressa in forma di piccoli cilindri con un diametro di alcuni millimetri) e il cippato (materiale prodotto con macchine cippatrici, sminuzzando il legno in scaglie di dimensioni variabili con lunghezza e spessore di pochi centimetri).

Alla scadenza del *bonus* del 65%, i contribuenti potranno avvalersi della detrazione di cui alla lett. h) dell'art. 16-*bis* del TUIR per gli interventi di risparmio energetico (la cui aliquota dovrebbe tornare dal 2017 al 36%, salvo nuove proroghe). Ovviamente, però, trattandosi di una detrazione IRPEF non potrà essere fruita dalle società di capitali e da tutti gli altri soggetti IRES, che, invece, potranno ancora beneficiare, nell'ambito del reddito d'impresa, della detrazione in oggetto del 65% fino al 31 dicembre 2016.

Si ricorda che la detrazione deve essere ripartita in dieci quote annue di pari importo e che il

limite massimo di risparmio ottenibile con la detrazione va riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento stesso e, pertanto, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere effettivamente sostenuto da ciascuno.

Quando gli interventi realizzati consistono nella prosecuzione di lavori appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, per il calcolo del limite massimo di detrazione bisogna tener conto anche delle detrazioni fruite negli anni precedenti. Inoltre, per gli interventi in corso di realizzazione, la detrazione spetta comunque nel periodo d'imposta in cui la spesa è sostenuta, a condizione che il contribuente attesti che i lavori non sono ancora ultimati.

Si precisa, poi, che, anche se la misura della detrazione è variata, i limiti massimi della stessa sono rimasti quelli previsti sin dall'origine, cioè dall'art. 1, commi da 344 a 347, della legge 96 del 27 dicembre 2006, e pertanto a mutare contestualmente all'aliquota è la spesa massima su cui calcolare la detrazione,

come meglio illustrato nella tabella 1.

Per quanto concerne l'individuazione dell'aliquota applicabile e i relativi limiti di spesa, occorre avere riguardo alla data:

- › di pagamento della spesa, per le persone fisiche (privati), i titolari di reddito di lavoro autonomo e gli ENC (criterio di cassa);
- › di ultimazione delle prestazioni, a prescindere dal loro pagamento, per le ditte individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

Da ultimo, mette conto di evidenziare che per poter usufruire della detrazione del 65% sono richiesti tutti i vecchi adempimenti già previsti per il *bonus* del 55%, a cui il contribuente è tenuto a pena di nullità. In particolare, per taluni interventi devono essere ottenute certificazioni e attestati per dimostrare la conformità dei lavori alle specifiche previste dalla legge. Nella tabella 1 sono indicati tutti gli adempimenti ad oggi richiesti, tenendo conto anche delle semplificazioni introdotte di recente dal legislatore.

TABELLA 1 - ADEMPIMENTI RICHIESTI

TIPOLOGIA DI INTERVENTI SU UNITÀ IMMOBILIARI	FINO AL 31.12.2016 DETRAZIONE DEL 65%	DAL 1.1.2017 DETRAZIONE DEL 36% EX ART.16-BIS DEL TUIR
Riqualificazione energetica di edifici esistenti, ovvero riqualificazione energetica "globale" che permetta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dall'allegato A del D.M. sviluppo economico 11.3.2008. Rientrano in tale tipo di intervento la sostituzione o l'installazione impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie a biomasse gli impianti di cogenerazione, rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione non aventi le caratteristiche richieste per la loro inclusione negli interventi descritti ai punti successivi, il riscaldamento, la produzione di acqua calda, interventi su strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti).	Detrazione massima di € 100.000 Limite di spesa di € 153.846,15	Detrazione massima di € 17.280 Limite di spesa di € 48.000

Commenti

TIPOLOGIA DI INTERVENTI SU UNITÀ IMMOBILIARI	FINO AL 31.12.2016 DETRAZIONE DEL 65%	DAL 1.1.2017 DETRAZIONE DEL 36% EX ART.16-BIS DEL TUIR
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, sue parti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache orizzontali, verticali (pareti isolanti o cappotti), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U indicati nell'allegato B del D.M. sviluppo economico 11.3.2008 come modificato dal D.M. sviluppo economico 26.1.2010. Rientra tra gli interventi in oggetto anche la sostituzione di portoni (portoncini) d'ingresso, a condizione che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino conformi agli indici di trasmittanza termica. Si ricorda che la semplice sostituzione di infissi o il rifacimento dell'involucro dell'edificio non sono agevolabili se erano già presenti strutture conformi agli standard richiesti.	Detrazione massima di € 60.000 Limite di spesa di € 92.307,69	Detrazione massima di € 17.280 Limite di spesa di € 48.000
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Sono agevolabili anche i sistemi termodinamici a concentrazione solare utilizzati per la sola produzione di acqua calda.	Detrazione massima di € 60.000 Limite di spesa di €92.307,69	Detrazione massima di € 17.280 Limite di spesa di € 48.000
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Deve trattarsi di sostituzione e quindi non sono agevolabili gli interventi su edifici che erano sprovvisti di tali impianti. È agevolabile anche la sostituzione con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia. Rientra in questa categoria anche la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	Detrazione massima di € 30.000 Limite di spesa di € 46.153,84	Detrazione massima di € 17.280 Limite di spesa di € 48.000

Le novità 2016 per la "detrazione energetica"

Il legislatore ha introdotto, con la legge di Stabilità 2016, tre importanti novità per quanto concerne l'ambito applicativo dell'agevolazione in oggetto.

La prima, relativa alla disposizione recata dall'art. 1, comma 74, lett. a), della legge 208/2015, che ha inserito il nuovo comma 2-ter nell'art. 14 del DL 63/2013, prevede che i

soggetti che si trovano nella *no tax area* in ambito IRPEF, per i redditi percepiti da pensione, da lavoro dipendente, da lavoro assimilato a quello dipendente, da lavoro autonomo, da attività commerciali e lavoro autonomo non abituali (quindi redditi diversi), possono optare per la cessione della propria detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, in favore dei fornitori che

hanno effettuato i predetti interventi; le disposizioni applicative saranno definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della disposizione in parola.

Attraverso lo strumento della cessione della detrazione, così, il legislatore permette di far fruire indirettamente dell'agevolazione quei soggetti che, in quanto rientranti nella *no tax area* e quindi incapienti, non potrebbero al momento approfittarne. A tal fine occorrerà, comunque, attendere la definizione delle modalità operative di tale "cessione", che dovranno essere adottate con provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

L'altra grande novità che attiene alla detrazione del 65% in oggetto concerne la sua estensione, ad opera del comma 88 della legge 208/2015, alle 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 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. 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.

Infine, il comma 87 della legge 208/2015 dispone che tutte le fattispecie agevolative riconducibili alla detrazione del 65% sin qui illustrate sono usufruibili anche dagli IACP, comunque denominati, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2016, per interventi

realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Prorogata la detrazione "potenziata" per le ristrutturazioni

Il decreto "salva Italia" (D.L. 201/2011) ha reso strutturale, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la detrazione delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inserendola nel *corpus* normativo del TUIR. Il nuovo art. 16-*bis* reca, in sé, tutta la disciplina del beneficio fiscale *de quo*, originariamente introdotto dall'art. 1 della legge 449 del 27 dicembre 1997, e poi modificato e prorogato con le successive leggi. Tuttavia, per quanto concerne le disposizioni attuative, ai sensi del comma 9 del nuovo art. 16-*bis*, rimane ancora applicabile, in quanto compatibile, il regolamento di cui al D.M. 41 del 18 febbraio 1998.

Il comma 1 del predetto art. 16-*bis* dispone che dall'IRPEF lorda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 48.000 per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi sostanzialmente già previsti dalla precedente normativa (la detrazione è da ripartire in dieci quote annue di pari importo). Il comma elenca dettagliatamente tutti gli interventi agevolabili, come illustrati nella tabella 2.

La legge di Stabilità 2016, al comma 74, lett. c), del suo articolo unico, intervenendo sull'art. 16 del DL 63/2013, ha prorogato sino al 31 dicembre 2016 sia l'innalzamento dal 36% al 50% della detrazione delle spese per tutti gli interventi elencati nel predetto art. 16-*bis*, sia l'aumento del limite di spesa da € 48.000 a € 96.000.

Inoltre, è stata estesa fino al 31 dicembre 2016 anche la detrazione potenziata del 65%

TABELLA 2 - INTERVENTI AGEVOLABILI

LETT. DETRAZIONE DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 16-BIS DEL TUIR

- A)** Sulle **parti comuni** dell'edificio residenziale:
- › «interventi di manutenzione ordinaria»: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - › «interventi di manutenzione straordinaria»: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - › «interventi di restauro e di risanamento conservativo»: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - › «interventi di ristrutturazione edilizia»: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
-
- B)** Sulle **single unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze:
- › «interventi di manutenzione straordinaria»;
 - › «interventi di restauro e di risanamento conservativo»;
 - › «interventi di ristrutturazione edilizia».
-
- C)** Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle precedenti lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 16-bis, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
-
- D)** Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.
-
- E)** Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 104 del 5.2.1992.
-
- F)** Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (per esempio, installazione di un portoncino blindato d'ingresso).
-
- G)** Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico.
-
- H)** Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.
-
- I)** Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.
-
- L)** Interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.
-

delle spese sostenute per gli interventi anti-sismici su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'Ord.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a € 96.000 per unità immobiliare. Si ri-

oggetto sono previsti specifici adempimenti, quali, ad esempio, il pagamento delle fatture mediante bonifico speciale.

Bonus mobili e giovani coppie

L'art. 16, comma 2, del DL 63/2013 ha previsto, a favore dei contribuenti che fruiscono della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, una detrazione del 50% delle ulteriori spese, fino a € 10.000, sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione, già in precedenza prorogata, è ora stata estesa dalla legge di Stabilità 2016 sino alla fine di quest'anno, con la stessa aliquota e il medesimo massimale (tabella 3).

IL LIMITE DI SPESA E DETRAZIONE MASSIMA

INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 16-BIS DEL TUIR	FINO AL 31.12.2016	DAL 1.1.2017
Detrazione IRPEF (in 10 anni)	50%	36%
Limite di spesa per unità immobiliare	96.000 €	48.000 €
Detrazione massima	48.280 €	17.280 €

corda che per la fruizione della detrazione in

TABELLA 3 - DETRAZIONE DEL 50% PER L'ACQUISTO DI MOBILI/ GRANDI ELETTRODOMESTICI

Presupposto	Manutenzione ordinaria su parti comuni; manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su parti comuni o su singole unità immobiliari residenziali; ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi; ristrutturazione di interi fabbricati, da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro 6 mesi dal termine dei lavori all'alienazione o assegnazione dell'immobile.
Tetto di spesa per unità immobiliare	€ 10.000
Vincolo di destinazione	Arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione/manutenzione
Periodo degli acquisti agevolati	Fino 31.12.2016 (comunque dopo l'inizio dei lavori di ristrutturazione)
Fattispecie ammesse	Mobili, arredamento, lavatrici, frigoriferi, stufe, lavastoviglie ecc.
Etichetta energetica elettrodomestici	Non inferiore A+ (A per i forni)
Pagamento	Bonifico bancario o postale speciale Carta di credito o di debito (compreso pago-bancomat)

Il comma 75 dell'articolo unico della legge di Stabilità 2016, inoltre, ha previsto un'ulteriore ipotesi di detrazione fiscale per l'acquisto esclusivamente di mobili da adibire ad arredo dell'abitazione principale acquistata da giovani coppie, anche di fatto. Anche in

questo caso la misura della detrazione è del 50%, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, per le spese sostenute nel 2016, ma il limite di spesa è aumentato a € 16.000 (tabella 4).

La condizione per usufruire della detrazio-

ne non è quella di una ristrutturazione edilizia in corso (come nel caso del *bonus* mobili appena descritto), ma l'aver acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale da parte di "giovani coppie".

Destinatari di tale agevolazione sono, pertanto, le "giovani coppie" costituenti un nucleo familiare formato da coniugi o da conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno 3 anni. Si ricorda che la convivenza *more uxorio* può essere dimostrata mediante il certificato di stato di famiglia che attesta la comune residenza (anche mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000).

Al fine di fruire dell'agevolazione, però, almeno uno dei componenti del nucleo familiare non deve aver superato i 35 anni. La

norma, tuttavia, non precisa in quale momento uno dei due componenti non deve aver superato tale limite anagrafico: presumibilmente alla data di acquisto dei mobili.

L'ultimo periodo del comma 75, infine, dispone che l'agevolazione per le giovani coppie non è cumulabile con il *bonus* mobili poco sopra descritto.

Occorre evidenziare, in conclusione, che la legge non fa alcun riferimento alle modalità di pagamento delle spese ai fini della detrazione, ma, considerato quanto già avviene per le analoghe fattispecie agevolative (*bonus* mobili ed elettrodomestici *in primis*), è presumibile ritenere che le spese ammissibili saranno soltanto quelle tracciabili, con esclusione, quindi, dei pagamenti in contanti (peraltro, nei limiti ammessi dalla normativa *pro tempore* vigente).

TABELLA 4 - DETRAZIONE DEL 50% PER L'ACQUISTO DI MOBILI DA PARTE DI GIOVANI COPPIE

Presupposto	Acquisto di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale
Tetto di spesa per unità immobiliare	€ 16.000
Vincolo di destinazione	Arredo dell'immobile acquistato
Periodo degli acquisti agevolati	Fino 31.12.2016
Fattispecie ammesse	Mobili e arredo

LEGGE DI STABILITÀ

Più elasticità nelle agevolazioni "prima casa"

La legge di Stabilità 2016, al comma 55, ha introdotto un'interessante novità nel quadro, da tempo consolidato, delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa". La modifica – che opera sia per l'imposta di registro sia per l'IVA – concede maggiore flessibilità nella fruizione dell'agevolazione per chi già possieda un'abitazione, acquistata a suo tempo con le stesse agevolazioni "prima casa", e incontri difficoltà nel venderla, anche in ragione delle perduranti difficoltà del mercato immobiliare.

Stefano Baruzzi

Dottore commercialista

Il comma 55 dell'art. 1 della legge di Stabilità per il 2016 è intervenuto sulla normativa per l'acquisto della "prima casa", che come noto stabilisce i requisiti da rispettare per poter fruire della riduzione delle aliquote dell'imposta di registro e dell'IVA rispettivamente al 2% e al 4%. Nello specifico, è stato introdotto un nuovo comma - il 4 *bis* - nella nota II *bis* all'art. 1 della Tariffa parte I del Testo Unico in materia di imposta di registro (D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 o "TUR") in forza del quale:

«L'aliquota del 2% si applica anche agli atti

di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lett. c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lett. a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

Come già osservato, la novella opera anche ai fini dell'IVA "prima casa" – che resta peraltro dovuta con la ben più elevata aliquota del 4% – in quanto il punto 21 della Tabella "A", parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, richiama nella sua interezza la nota II *bis* del TUR sopra citata.¹

In sostanza, la novità consiste nel permet-

1. Così recita il punto 21: «case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131 del 26 aprile 1986. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota».

tere, dal 1° gennaio 2016, di acquistare la “prima casa” con le predette aliquote agevolate (2% o 4%) anche da parte di chi già possiede un immobile abitativo, acquisito a suo tempo godendo delle agevolazioni “prima casa”, purché lo alieni entro un anno dal nuovo acquisto.

La possibilità di derogare temporaneamente al requisito di cui alla lett. c) della nota II

Più precisamente, la novella estende le agevolazioni “prima casa” anche alle ipotesi in cui l’acquirente, al momento del nuovo acquisto, “non soddisfa il requisito di cui alla lett. c) del comma 1” della nota II *bis* citata: tale requisito si sostanzia nel fatto che, almeno sinora, uno dei requisiti che l’acquirente doveva tassativamente soddisfare, già al momento di perfezionare l’atto di acquisto di un immobile abitativo per il quale intendeva richiedere le agevolazioni “prima casa”, consisteva nell’obbligo che «nell’atto di acquisto l’acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero» di una delle previgenti normative “prima casa” puntualmente elencate nel prosieguo della stessa lett. c).²

A seguito della novella la condizione *sub c)* permane, tuttavia non è più tassativa, in quanto il legislatore consente ora di fruire delle agevolazioni “prima casa” anche qualo-

ra l’acquirente non sia in grado di rendere la dichiarazione *sub c)* al momento dell’atto, ma realizzi la condizione sostanziale alienando l’immobile precedentemente acquisito con le stesse agevolazioni entro un anno dalla data del nuovo atto.

L’utilizzo dei termini “alienato” e “alienazione” sembra idoneo a ricomprendere anche le ipotesi di trasferimento a titolo non oneroso.

Ove tale alienazione non si verifichi nel termine tassativamente prescritto, la novella dispone l’applicabilità delle note disposizioni di cui al comma 4 della stessa nota II *bis*, consistenti nell’applicazione, a carico dell’acquirente inadempiente,

- › delle imposte (registro o IVA) in misura piena, senza cioè le agevolazioni “prima casa”, dunque, con l’aliquota dell’imposta di registro del 9% oppure dell’aliquota IVA del 10% (se l’unità immobiliare oggetto del nuovo acquisto non è censita nelle categorie catastali “di pregio” (“A/1”, “A/8”, “A/9”) oppure del 22% laddove, invece, l’allibramento catastale sia proprio in una delle tre predette categorie;
 - › di una sanzione pari al 30% della maggiore imposta originariamente non versata (ossia, sulla differenza fra l’imposta piena e quella agevolata);
 - › gli interessi di mora sul maggior tributo.
- Per effetto di quanto precede, gli acquirenti che intendono fruire delle agevolazioni “prima casa” potranno trovarsi al momento del rogito in una delle seguenti condizioni:
- › come già per il passato, di poter rendere da subito in atto la dichiarazione di “non

2. Per completezza, ricordiamo che le ulteriori norme agevolative citate sotto la lett. c) in discorso sono quelle «di cui all’art. 1 della legge 168 del 22 aprile 1982, all’art. 2 del D.L. 12 del 7 febbraio 1985, convertito, con modificazioni, dalla legge 118 del 5 aprile 1985, all’art. 3, comma 2, della legge 415 del 31 dicembre 1991, all’art. 5, commi 2 e 3, dei D.L. 14 del 21 gennaio 1992, 237 del 20 marzo 1992 e 293 del 20 maggio 1992, all’art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 348 del 24 luglio 1992, all’art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 388 del 24 settembre 1992, all’art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 455 del 24 novembre 1992, all’art. 1, comma 2, del D.L. 16 del 23 gennaio 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge 75 del 24 marzo 1993 e all’art. 16 del D.L. 155 del 22 maggio 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge 243 del 19 luglio 1993».

essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa";

oppure

- › di non poter rendere da subito in atto la predetta dichiarazione, essendo essi, in tale momento, ancora titolari di un'abitazione a suo tempo acquistata con le agevolazioni "prima casa". In questo caso, essi dovranno allora formalizzare in atto di non poter rendere da subito tale dichiarazione, aggiungendo però che, ai sensi della (nuova) lett. c-bis della nota II bis all'art. 1 della Tariffa parte I del D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, si impegnano ad alienare l'immobile (agevolato) "pre posseduto" entro un anno dalla data di stipula del nuovo atto di acquisto, in relazione al quale, pertanto, richiedono comunque di fruire delle agevolazioni "prima casa". Sarà poi compito dell'Ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale viene registrato il nuovo atto di acquisto "tenere in evidenza" tale atto di acquisto al fine di verificare, allo scadere dell'anno, se la condizione sia stata o meno assolta.

Gli ulteriori requisiti di cui alle lett. a) e b) della nota II- bis

Come rilevabile, nel secondo caso poc'anzi esaminato la novella dispone espressamente che «i requisiti di cui alle lett. a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c)».

Gli ulteriori requisiti *sub a)* e *sub b)* consistono in quanto di seguito precisato:

- a. che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria

residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

- b. che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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.

Appare chiaro che, in relazione al nuovo atto di acquisto, la condizione *sub b)* potrebbe non essere immediatamente soddisfatta in quanto l'abitazione pre - posseduta, a suo tempo acquistata fruendo delle agevolazioni "prima casa", potrebbe essere ubicata proprio "nel territorio del comune in cui è situato (anche il nuovo) immobile da acquistare".

In questa ipotesi, quindi, per espressa disposizione derogatoria recata dalla novella, il requisito di cui alla lett. b) «si verifica(no) senza tener conto dell'immobile (a suo tempo) acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c)» in quanto, comunque, esso è, in linea di principio, destinato a essere alienato entro un anno.

Si noti, peraltro, che la deroga opera solo rispetto a tale immobile: pertanto, al fine di soddisfare il requisito in esame, è necessario che l'acquirente non possieda nel comune ulteriori case di abitazione, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, perché se ciò accadesse il requisito *sub b)* non sarebbe comunque soddisfatto e, anche prescindendo

dalla verifica rispetto all'immobile precedentemente acquistato con le agevolazioni "prima casa" e destinato a essere alienato entro un anno dal nuovo acquisto, quest'ultimo non potrebbe comunque accedere alle agevolazioni medesime.

Restano salve, invece, le situazioni nelle quali si abbia, nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto del nuovo acquisto, contitolarità di altra casa di abitazione con soggetto diverso dal coniuge, così come le ipotesi, valorizzate dalla giurisprudenza di legittimità, nelle quali l'altra casa di abitazione già posseduta non sia comunque idonea all'uso abitativo dell'acquirente e della sua famiglia, ad esempio perché troppo piccola o per altre ragioni oggettive (inagibilità, diroccamento, distruzione per cause naturali ecc.).

Quanto, infine, al requisito sub a), l'acquirente dovrà soddisfare nei termini consueti il requisito della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto del nuovo acquisto agevolato.^[3]

Oppure, dovrà soddisfare le condizioni poste in via alternativa dalla norma e legate all'attività propria o di quella del soggetto dal quale dipende o, ancora, relative all'acquisto della "prima casa" sul territorio italiano da parte di chi sia emigrato all'estero: in quest'ultima ipotesi, ad esempio, un soggetto potrebbe avere acquisito anni addietro con le agevolazioni "prima casa" un'abitazione nel comune "X", essere poi emigrato all'estero e avere successivamente deciso di acquisire una nuova "prima casa" sul territorio italiano, nel medesimo comune o in altro comune "Y", prima della cessione della precedente.

Anche in questo scenario la novella sembra consentire di ovviare al problema della pre - possidenza di un altro immobile senza dover per questo rinunciare alle agevolazioni anche sul nuovo acquisto.

Inquadramento socio economico e politico della novella

La novella è stata introdotta nel corso del dibattito parlamentare di approvazione del disegno di legge di Stabilità per il 2016, non essendo stata prevista, all'origine, in quest'ultimo.

Al riguardo, merita di essere evidenziato che sullo specifico tema si è svolta in data 29 ottobre 2015 un'Interrogazione Parlamentare (n. 5-06819), in occasione della quale il Sottosegretario per l'economia e le finanze Barretta aveva aperto uno spiraglio sulla possibile estensione dell'agevolazione "prima casa" anche nei casi in cui il nuovo acquisto fosse avvenuto prima di aver venduto l'immobile per il quale si era già fruito dell'agevolazione, trattandosi di intervento a "costo nullo" per l'Erario, ma tale possibilità sembra subordinata al suo inquadramento nell'ambito di una revisione generale del sistema agevolativo per la compravendita di immobili da adibire ad abitazione principale.

In realtà, una volta tanto, i tempi dell'azione politica sono stati assai rapidi e l'idea è stata prontamente tradotta in realtà.

È anche interessante rilevare che il tema era stato posto in relazione alle azioni di rilancio del mercato immobiliare e di miglioramento delle condizioni abitative, rispetto alle quali, in effetti, la misura può produrre

3. Ricordiamo che, da tempo, è un dato acquisito la circostanza che la residenza debba essere posseduta (al momento dell'acquisto agevolato) o trasferita (nei 18 mesi dall'acquisto stesso) all'interno del comune di ubicazione dell'immobile, ma non necessariamente all'interno di quest'ultimo, che potrebbe essere anche locato, concesso in comodato o tenuto sfitto. Merita anche sottolineare che, per evitare di decadere dai benefici "prima casa" sul precedente acquisto, il contribuente deve soddisfare nei termini tutti i requisiti relativi a tale precedente acquisto. In particolare, dovrà trasferire la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile al massimo entro 18 mesi, da conteggiarsi dalla data del relativo rogito (quello precedente) e non dalla data del successivo acquisto agevolato reso ora possibile dalla novella.

qualche effetto positivo dal momento che rende più elastiche – almeno dal punto di vista fiscale, anche se questo è soltanto uno dei profili rilevanti – le possibilità di operare in acquisto senza avere prima venduto.⁴

Credito d'imposta per l'acquisto di una nuova casa di abitazione

Un tema molto importante, che dovrà essere approfondito a breve termine e che potrebbe rendere necessario un ulteriore intervento normativo di completamento, concerne il rapporto fra la modifica esaminata nel presente lavoro e il credito d'imposta per il riacquisto agevolato di un'altra casa di abitazione, regolato dall'art. 7, comma 1, della legge 448/1998.

Ricordiamo che tale disposizione prevede che: «Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II *bis* all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al TUR (...), è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del

credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso (...)».

Orbene, l'istituto in questione ha come scopo di favorire il ricambio della “prima casa”, proprio come la novella introdotta con la legge di Stabilità 2016, e richiama genericamente, nel loro insieme, le condizioni di cui alla nota II *bis*, nell'ambito delle quali, come detto, la novella è stata collocata. Parrebbe pertanto incongruo che, in un siffatto contesto, il credito d'imposta non venisse riconosciuto ai contribuenti che acquistano una nuova abitazione agevolata per il sol fatto che il “riacquisto” non abbia avuto luogo entro un anno dalla cessione della precedente casa di abitazione (anche essa, a suo tempo, acquisita con le agevolazioni), bensì “prima” della sua cessione.

Riteniamo, quindi, che anche il beneficio del credito d'imposta sia pienamente compatibile con la novella e confidiamo che anche l'Agenzia delle entrate, in via di interpretazione sistematica, condivida tale lettura, al di là del dato puramente letterale, consentendo quindi, da subito, la coesistenza dei due benefici, senza necessità di un ulteriore intervento normativo.

4. In particolare, l'Interrogazione evidenziava che per i piccoli proprietari il miglioramento della qualità dell'abitare passa prevalentemente per uno scambio tra l'abitazione di proprietà ed una nuova o riqualificata più performante sotto il profilo energetico e strutturale.

LEGGI DI STABILITÀ

Le novità in materia di imposte municipali

La manovra economica 2016, vale a dire la legge di Stabilità 2016, è divenuta legge 208/2015, che, con il suo unico articolo, costituito da ben 999 commi, è stata pubblicata sul supplemento ordinario n. 70 della *Gazzetta Ufficiale* 302 del 30 dicembre 2015. Nell'ottica delle differenti novità fiscali spiccano quelle relative al "mattoncino" (agevolazioni "prima casa", *bonus* ristrutturazioni ed efficienza energetica) in generale e alle imposte municipali (IMU, TASI) in particolare.

Antonio Piccolo

Dottore commercialista e revisore dei conti

Con il via libera del Senato, sancito il 22 dicembre 2015, sono diventate definitive le "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)". Come di consueto nelle manovre economiche di fine anno, il legislatore avverte la necessità di vergare un coacervo di previsioni di ogni natura, tributaria e no, che dovrebbero rafforzare il risveglio delle varie attività lavorative (private e pubbliche) nel nostro Paese. In particolare nel panorama fiscale, la legge 208/2015 in commento ha introdotto una serie di novità finalizzate a stimolare la ripresa del settore immobiliare. Nell'ambito della fiscalità comunale, la misura più enfatizzata, già prima della presentazione del

disegno di legge di stabilità 2016, è stata senza alcun dubbio quella concernente l'eliminazione della TASI sull'abitazione principale (impropriamente indicata anche come "prima casa") e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Ma, come vedremo in seguito nel dettaglio, l'alleggerimento del carico tributario comunale per i contribuenti è stato disposto anche in materia di IMU.

Procediamo con ordine, secondo le singole disposizioni di legge che interessano i contribuenti, per tipologia di tributo.

Imposta municipale propria

La disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), come stabilita dall'art. 13 del D.L. 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011) e dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011, è stata sostanzialmente modificata dai commi 10, 13, 15 e 53 della legge 208/2015. Nello specifico sono state introdotte le seguenti novità.

Abitazioni principali in comodato

Il comma 10, nel modificare l'art. 13 del D.L. 201/2011 ("decreto Monti"), ha riscritto, alle lett. *a*) e *b*), la disciplina relativa alle abitazioni concesse in comodato (uso gratuito) a figli o genitori (parenti in linea retta entro il 1° grado).

Più precisamente la lett. *a*) ha cancellato la disposizione contenuta nel comma 2 del citato art. 13, in virtù della quale i comuni potevano considerare direttamente adibita ad abitazione principale «l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di € 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a € 15.000 annui». La lett. *b*) ha ripristinato in sostanza tale trattamento di favore, con l'inserimento della nuova lett. *oa*) nel successivo comma 3 dell'art. 13, che ora consiste nella riduzione pari al 50% della base imponibile dell'IMU, analogamente a quanto stabilito per i fabbricati di interesse storico o artistico [lett. *a*)] e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati [lett. *b*)]. In particolare la novella, che si applica a partire dal 1° gennaio 2016 – secondo la disposizione generale di cui al comma 999 – non essendo stata prevista una decorrenza *ad hoc*, ha stabilito espressamente che la base imponibile è ridotta del 50% anche per le unità immobiliari, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1 (*Abitazioni di tipo signorile*), A/8 (*Abitazioni in ville*) e A/9 (*Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici*), concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione

che:

- a. il contratto di comodato risulti registrato;
- b. il comodante (soggetto passivo d'imposta) sia in possesso di un solo immobile in Italia e abbia la residenza, sia anagrafica sia effettiva (dimora abituale), nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato.

Per esplicita disposizione della medesima novella, il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, escluse le unità abitative classificate nelle citate categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Come si può notare, il legislatore ha disposto nell'intima sostanza lo stesso trattamento di favore già applicato in materia di ICI alle cosiddette "seconde case" concesse in suo gratuito a parenti (art. 59, comma 1, lett. *e*), del D.Lgs. 446/1997). La novità (non più dipendente dalla potestà regolamentare) riguarda dunque tantissime famiglie che, per potere accedere al particolare beneficio fiscale, non possono sottrarsi dall'onere della registrazione dei contratti di comodato (€ 200 per imposta di registro + € 16 per marca da bollo). È consigliabile osservare l'adempimento il più presto possibile, nell'attesa di un'eventuale pronuncia ufficiale che stabilisca un termine, diverso da quello di legge (20 giorni dalla data dell'atto), entro il quale potere effettuare la registrazione del contratto.

La novella infine ha indicato espressamente che, per potere usufruire della riduzione, il soggetto passivo (comodante) deve attestare il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU, approvato (con le relative istruzioni) dal D.M. finanze 30 ottobre 2012 (pubblicato nella *G.U.* 258 del 5 novembre 2012), come previsto dall'art. 9, comma 6, del D.Lgs. 23/2011.

Da ultimo è appena il caso di rimarcare che il medesimo trattamento di favore si applica anche alle pertinenze dell'abitazione principale – unità classificate nelle categorie catastali C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*) e C/7 (*Tettoie chiuse o aperte*), ma dovrà essere chiarito se nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie catastali, anche se iscritte in catasto congiuntamente all'unità abitativa (art. 13, comma 2, del “decreto Monti”) – e che, anche ai fini della TASI, la base imponibile sarà ridotta del 50%, con riferimento all'attuale nuova fattispecie agevolativa introdotta dalla legge di Stabilità 2016, in forza della disposizione di cui all'art. 1, comma 675, della legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014).

Terreni agricoli

La legge 208/2015 ha eliminato definitivamente l'IMU sui terreni agricoli ubicati nei comuni di pianura o parzialmente montani (sulla legittimità delle regole applicate per il 2015 si attende la decisione della Corte costituzionale).

Nello specifico il comma 10, alle lett. c) e d), ha abrogato espressamente le seguenti previsioni contenute nel predetto art. 13 del “decreto Monti”:

- › per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti (Cd) e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 75 (comma 5, secondo periodo);
- › i terreni agricoli posseduti da Cd o da Iap (persone fisiche o società) iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono assoggettati all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente € 6.000 (franchigia) e con le seguenti riduzioni (comma 8-bis):

- a. 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti € 6.000 e fino a € 15.500;
- b. 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 15.500 e fino a € 25.500;
- c. 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 25.500 e fino a € 32.000.

Infine il comma 13 ha stabilito autonomamente che, per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, di cui all'art. 7, comma 1, lett. h), del D.Lgs. 504/1992 (“decreto ICI”), l'esenzione IMU si applica sulla base dei criteri individuati dalla circ. min. n. 9/249 del 14 giugno 1993 (pubblicata nella G.U. n. 141 del 18 giugno 1993) e che sono esenti dall'imposta anche i terreni agricoli:

- a. posseduti e condotti dai Cd e dagli Iap (persone fisiche o società) iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b. ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 448/2001 (“Finanziaria 2002”);
- c. a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

In virtù di queste nuove fattispecie di esonero, lo stesso comma 13 ha abrogato le previsioni di cui all'art. 1, commi da 1 a 9-bis, del D.L. 4/2015 (convertito in legge 34/2015).

Termine per l'invio di delibere e regolamenti

La legge di Stabilità 2016 ha anticipato al 14 ottobre il termine, considerato espressamente “perentorio”, per trasmettere le deliberazioni e i regolamenti comunali per la pubblicazione nel portale del federalismo fiscale.

In particolare la lett. e) del comma 10, nel modificare il comma 13-bis del citato art. 13 del D.L. 201/2011 e sue modificazioni, ha

sostituito le parole “21 ottobre” con quelle “termine perentorio del 14 ottobre”. Di conseguenza, a decorrere dall’anno 2016, ciascun comune è tenuto a effettuare l’invio sia delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, sia dei regolamenti IMU, esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo degli stessi nell’apposita sezione del portale del federalismo fiscale, entro e non oltre il 14 ottobre dello stesso anno.

Cooperative edilizie a proprietà indivisa

Il comma 15, nel modificare la lett. a) del comma 2 dell’art. 13 del “decreto Monti”, ha stabilito che l’imposta non si applica neanche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

Fabbricati locati a canone concordato

Il comma 53, nell’aggiungere il comma 6-bis all’art. 13 del “decreto Monti”, ha stabilito espressamente che, per gli immobili abitativi locati a canone concordato (legge 431/1998), l’imposta, determinata applicando l’aliquota di base pari allo 0,76%, oppure quella (in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali) stabilita dal comune, è ridotta al 75%. I soggetti interessati possono quindi usufruire di uno sconto IMU pari al 25%.

Imposte immobiliari delle province di Bolzano e Trento

La legge 208/2015, ai commi 11 e 12, si è occupata anche delle discipline IMI (imposta municipale immobiliare) della provincia autonoma di Bolzano, istituita dalla legge provinciale 3/2014, e IMIS (imposta immobiliare semplice) della provincia autonoma di Trento, istituita dalla legge provinciale 14/2014.

In buona sostanza il comma 11 ha abrogato l’ultimo periodo del comma 8 dell’art. 9 del D.Lgs. 23/2011 e sue mod., in virtù del quale era stato attribuito alle province autonome di Trento e di Bolzano di prevedere che i fabbricati rurali a uso strumentale fossero assoggettati all’IMU nel rispetto del limite delle aliquote definite dall’art. 13, comma 8, del “decreto Monti” (aliquote dello 0,2%, riducibile fino allo 0,1%), ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell’art. 80 del D.P.R. 670/1972 e sue mod.

Dal canto suo il comma 12, nel modificare l’art. 8, comma 1, dello stesso D.Lgs. 23/2011, ha invece esteso, con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2014, all’IMI e all’IMIS la disposizione secondo cui le medesime imposte sostituiscono, per la componente immobiliare, i seguenti tributi:

- › IRPEF e relative addizionali (regionale e provinciale) dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati o non affittati (circ. min. n. 3/DF del 18 maggio 2012, par. 13; Agenzia delle entrate, circ. n. 5/E dell’11 marzo 2013);
- › imposta comunale sugli immobili (ICI).

Sul punto si ricorda che, a norma dei combinati disposti di cui agli artt. 8 (comma 1) e 9 (comma 9) del D.Lgs. 23/2011, come modificati dall’art. 1, comma 717, della citata legge 147/2013, il reddito dei fabbricati a uso abitativo non locati ubicati nello stesso comune nel quale si trova l’immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all’IMU, all’IMI, o all’IMIS, concorre comunque alla formazione della base imponibile dell’IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Tributo per i servizi indivisibili

La “legge di stabilità 2016” ha eliminato, fra le diverse misure riservate alla disciplina del tributo per i servizi indivisibili (TASI),

come stabilita dai commi 639 e seguenti della legge 147/2013, la tassazione sull'abitazione principale, utilizzata sia dal possessore sia dall'occupante, escluse le unità immobiliari classificate nelle citate categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Ma vediamo nel dettaglio le principali novità (contenute nei commi 14, 28 e 54) previste per la TASI, che, come noto, costituisce una parte della IUC (imposta unica comunale) formata anche dall'IMU e dalla TARI (tassa sui rifiuti).

Abitazione principale del contribuente

Il comma 14, alla lett. a), ha modificato il comma 639 della "legge di stabilità 2014" stabilendo che il tributo, a decorrere da quest'anno, non si applica alle unità immobiliari destinate ad abitazione principale da parte sia del possessore (pieno proprietario o titolare del diritto reale immobiliare), sia dell'utilizzatore (inquilino, comodatario) e del suo nucleo familiare, a eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. La successiva lett. b), come conseguenza della prima novella, ha sostituito il comma 669 della legge 147/2013 disponendo espressamente che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, a eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'IMU di cui al vigente art. 13, comma 2, del "decreto Monti", esclusi quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'esplicito richiamo dell'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, come modificato dai commi 10 [lett. a)] e 15 della stessa legge 208/2015, comporterebbe l'applicazione estensiva alla disciplina della TASI di tutte le fattispecie ivi contenute (concetto di "abitazione principale", individuazione delle pertinenze, abitazioni principali per assimi-

lazione, unità immobiliari escluse dall'imposizione). Sicché, per esempio, anche ai fini della TASI, per "abitazione principale" deve intendersi l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile (circ. min. n. 3/DF/2012, par. 6). Per "pertinenze dell'abitazione principale" si intendono esclusivamente quelle classificate nelle citate categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità immobiliare abitativa. Infine, è il caso di ricordare l'applicazione della riduzione al 50% della base imponibile relativa alle unità immobiliari abitative concesse in comodato, come da precedente disposizione IMU.

Fabbricati "beni merce"

La successiva lett. c) del medesimo comma 14, nel modificare il comma 678 della legge 147/2013, ha aggiunto un trattamento di favore anche per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Si tratta dei fabbricati cosiddetti "beni merce", per i quali la novella ha previsto, a decorrere da quest'anno, l'applicazione dell'aliquota ridotta allo 0,1% (la medesima aliquota massima stabilita per i fabbricati rurali a uso strumentale). Tuttavia, a differenza di quanto disposto per i fabbricati rurali strumentali, i comuni possono modificare l'ali-

quota in aumento sino allo 0,25% o in diminuzione fino all'azzeramento.

Obbligazione tributaria

Come noto, il comma 681 della legge 147/2013 ha stabilito espressamente che, in caso di unità immobiliare occupata da un soggetto diverso dal possessore (titolare del diritto reale sull'unità immobiliare), quest'ultimo e l'occupante (inquilino, comodatario) sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante è tenuto a versare il tributo nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10% e il 30% dell'ammontare complessivo del tributo dovuto, mentre la restante parte va corrisposta dal possessore.

Ora la lett. *d*) del comma 14 in commento, nell'arricchire la citata previsione, ha puntualizzato che:

- a. nel caso in cui l'unità immobiliare sia detenuta da un soggetto che la destina ad abitazione principale, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, il possessore è tenuto a versare il tributo nella percentuale stabilita dal comune nel regolamento relativo all'anno 2015;
- b. nel caso di mancato invio della delibera entro il termine del 10 settembre 2014 (comma 688), oppure nel caso di mancata determinazione della predetta percentuale stabilita dal comune nel regolamento relativo al 2015, la percentuale di versamento a carico del possessore è pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo dovuto.

Termine per l'invio di delibere e regolamenti

La "legge di stabilità 2016", analogamente a quanto stabilito in materia di IMU, ha anticipato al 14 ottobre il termine, considerato espressamente "perentorio", per l'invio telematico delle deliberazioni e dei regolamenti.

Nello specifico la lett. *e*) del comma 14, nel modificare il comma 688 della legge 147/2013, ha sostituito le parole "21 ottobre" con quelle "termine perentorio del 14 ottobre". Di conseguenza, a decorrere dal 1° gennaio 2016, ogni comune deve effettuare l'invio sia delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, sia dei regolamenti TASI, esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale, entro e non oltre il 14 ottobre dello stesso anno.

Nell'economia del discorso, si segnala che il comma 708 ha chiarito che il termine per l'invio delle deliberazioni, fissato al 10 settembre 2014 (art. 1, comma 688, della legge 147/2013), si applica ai soli comuni che non hanno trasmesso in via telematica, entro il 23 maggio 2014, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni ai fini del versamento della prima rata del tributo entro il 16 giugno 2014.

Aliquota aggiuntiva

Il comma 28 ha riconosciuto ai comuni la potestà di mantenere, per l'anno 2016 e con espressa deliberazione del consiglio per gli immobili che non sono esentati, la maggiorazione del tributo nella stessa misura di quella applicata per l'anno 2015. Si tratta dell'aliquota aggiuntiva pari allo 0,8 per mille stabilita dall'art. 1, comma 677, della legge 147/2013.

Fabbricati locati a canone concordato

Il comma 54, nell'arricchire ulteriormente il comma 678 della legge 147/2013, ha stabilito, analogamente a quanto previsto in materia di IMU, che, per gli immobili abitativi locati a canone concordato (legge 431/1998), l'imposta, determinata applicando l'aliquota fissata dal comune (comma 683), è ridotta al 75%.

I soggetti interessati possono quindi beneficiare anche di uno sconto TASI pari al 25%.

Tassazione sugli “imbullonati”

La legge di stabilità 2016 ha arginato, ai commi da 21 a 24, il prelievo IMU e TASI sui cosiddetti “imbullonati”, cioè sui macchinari e impianti fissati ai fabbricati a uso produttivo delle imprese.

Nello specifico il comma 21 ha stabilito espressamente che, da quest’anno, 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 a essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l’utilità, nei limiti dell’ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla medesima stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Per quanto concerne i fabbricati già censiti nei gruppi catastali D ed E (opifici, alberghi, teatri, stazioni per servizi di trasporto), secondo le previsioni dei successivi commi, gli intestatari potranno invece presentare, a decorrere dal 1° gennaio 2016, gli atti di aggiornamento ai fini della rideterminazione della rendita catastale, nel rispetto dei nuovi criteri sopra indicati, attraverso la procedura informatica DOCFA (D.M. 701/1994).

Per esplicita disposizione delle novelle in esame, discende che:

a. la rendita “proposta” avrà effetto retroattivo dal 1° gennaio 2016, in deroga all’art. 13, comma 4, del “decreto Monti”, se l’atto di aggiornamento catastale sarà presentato entro il 15 giugno 2016 (termine di pagamento della prima rata dell’IMU e della TASI);

b. la rendita “proposta” avrà effetto innovativo dal 1° gennaio 2017, se l’atto di aggiornamento catastale sarà presentato dopo il 15 giugno 2016.

L’Agenzia delle entrate-territorio ha tempo fino al 30 settembre 2016 per comunicare al MEF, con riferimento agli atti di aggiornamento ricevuti, i dati relativi – per ciascuna unità immobiliare – alle rendite “proposte” e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016.

Come si ricorderà, la vicenda della tassazione sugli “imbullonati” è esplosa con la legge di Stabilità 2015 (legge 190/2014), che aveva blindato la determinazione delle rendite catastali delle unità immobiliari a destinazione speciale (fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) e particolare (fabbricati appartenenti al gruppo catastale E). Infatti, nelle more dell’attuazione della revisione del catasto dei fabbricati (art. 2 della legge 23/2014), il comma 244 dell’art. 1 della legge 190/2014 ha stabilito (con effetto retroattivo) che l’art. 10 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge 1249/1939) si applica secondo le istruzioni fornite dall’Agenzia del territorio con circ. n. 6/2012 del 30 novembre 2012, recante i profili tecnico-estimativi concernenti la determinazione (mediante stima diretta) della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

In seguito, nel *question time* del 23 aprile 2015 (interrogazione parlamentare n. 5-05401), in ordine alla richiesta di chiarimenti sugli “imbullonati” ai fini di una corretta applicazione dell’IMU e della TASI, è emerso che, al fine di valutare quale macchinario o impianto debba essere escluso dalla stima catastale, deve farsi riferimento non solo al criterio dell’essentialità dello stesso per la destinazione economica dell’unità immobiliare, ma anche alla circostanza che il medesimo sia “fisso”, ovvero

stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare stessa. In buona sostanza, in tale sede era stato affermato che, nella determinazione della rendita catastale, devono essere considerati i macchinari e gli impianti (forno, pressa, carroponte) che, in via ordinaria, contribuiscono ad assicurare alla relativa unità immobiliare una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, a prescindere da come detti macchinari e impianti siano stati uniti agli elementi strutturali dell'unità immobiliare stessa.

In altre parole, secondo anche il consolidato orientamento della sezione tributaria della Corte di Cassazione (per tutte, sentenza n. 9693 del 13 maggio 2015), nella determinazione della rendita catastale, si deve tenere conto di tutti i macchinari e gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare (senza i quali il fabbricato perderebbe le qualità che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso) e che al tempo stesso siano caratterizzati da specifici requisiti di "immobiliarità", indipendentemente dal sistema di "ancoraggio" utilizzato per il collegamento alla costruzione. L'espresso riferimento alle "categorie catastali dei gruppi D ed E" (comma 21) comporta che i fabbricati oggetto di rendita "proposta" siano anche quelli rurali a uso strumentale (fabbricati classificati nella categoria D/10), anche se nella mente del legislatore vi erano soltanto quelli classificati nelle categorie D/7 e D/8, e che l'alleggerimento del prelievo si estenda ad altri tributi, come, per esempio, l'IMI, l'IMIS e l'IRPEF.

Tassa sui rifiuti

Il comma 27, nel modificare i commi 652 e 653 della legge 147/2013, ha prorogato, per il biennio 2016-2017, la modalità di commisurazione della tassa sui rifiuti (TARI) da

parte dei comuni in base alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e al tipo di attività svolta, anziché sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti (cosiddetto "metodo normalizzato").

Di conseguenza è stato rinviato al 2018 il termine di decorrenza a partire dal quale i comuni saranno tenuti ad avvalersi, nella determinazione dei costi del servizio, anche delle risultanze dei fabbisogni standard.

Imposta comunale sulla pubblicità

Il comma 739 ha validato, con una previsione di natura interpretativa, gli aumenti dell'imposta sulla pubblicità stabiliti dai comuni prima del 26 giugno 2012 (entrata in vigore del D.L. 83/2012).

Nel dettaglio la novella ha disposto che l'art. 23, comma 7, del D.L. 83/2012 (convertito dalla legge 134/2012), nella parte in cui abroga l'art. 11, comma 10, della legge 449/1997 ("collegato alla Finanziaria 1998"), relativo alla facoltà dei comuni di aumentare le tariffe dell'imposta comunale sulla pubblicità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della legge 212/2000 (*Statuto dei diritti del contribuente*), si interpreta nel senso che l'abrogazione non ha effetto per i comuni che si erano già avvalsi di tale facoltà prima del 26 giugno 2012.

Altre novità sulla fiscalità locale

Le altre novità di un certo interesse sono:

- › l'abrogazione espressa dell'imposta municipale secondaria (IMUS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 23/2011 (comma 25);
- › la sospensione, per l'anno 2016, dell'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui stabiliscono incrementi dei tributi e delle addizionali attribuiti alle regioni e agli enti locali con legge dello Stato rispetto

ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per il 2015 (comma 26). La sospensione non opera fra l'altro né per la TARI, né per gli enti locali che deliberano il pre-dissesto (art. 243-bis del D.Lgs. 267/2000) o il dissesto (artt. 246 e seguenti del medesimo TUEL);

- › il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2015 degli enti locali, fissato al 30 luglio 2015 dal D.M. interno 13 maggio 2015, deve intendersi riferito al 31 luglio, in quanto ultimo giorno del mese (comma 49);
- › l'istituzione di una zona franca urbana (CFU), ai sensi dell'art. 1, commi 340 e seguenti, della legge 296/2006 ("finanziaria 2007"), nei comuni della regione Lombardia colpiti dal sisma del 20-29 maggio 2012, con zone rosse nei centri storici. La perimetrazione della zona franca comprende i centri storici o centri abitati dei comuni di San Giacomo delle Segnate, Quingentole, San Giovanni del Dosso, Quistello, San Benedetto Po, Moglia, Gonzaga, Poggio Rusco e Suzzara (comma 445). I soggetti interessati possono beneficiare di una serie di agevolazioni, limitatamente al periodo di imposta in corso al 1° gennaio 2016 (comma 451), fra le quali l'esenzione dalle imposte municipali (IMU e TASI) per gli immobili ubicati nella zona franca, posseduti e utilizzati dai beneficiari per l'esercizio dell'attività economica (comma 450);
- › la proroga al 15 dicembre 2016 del termine di sospensione degli adempimenti e dei versamenti tributari nell'isola di Lampedusa (comma 599). Si ricorda che la ripresa dei versamenti dei tributi sospesi o differiti nei casi di eventi eccezionali e imprevedibili, secondo l'art. 9 della legge 212/2000, come modificato dal comma 429 della legge 208/2015 in commento, avverrà senza applicazione di sanzioni,

interessi e oneri accessori relativi al periodo di sospensione, anche mediante rateizzazione fino a un massimo di 18 rate mensili di pari importo, a decorrere dal mese successivo alla data di scadenza della sospensione.

Imposta sul valore degli immobili situati all'estero

A decorrere dal 1° gennaio 2016, l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE), di cui all'art. 19, commi 13 e seguenti, del D.L. 201/2011 e sue modificazioni (Agenzia delle entrate, circ. n. 28/E del 2 luglio 2012), non è più applicabile al possesso dell'abitazione principale e relative pertinenze, oltre che alla casa coniugale assegnata al coniuge dal giudice della separazione o del divorzio. La novità è stata prevista dal comma 16, che ha sostituito il comma 15-bis del citato art. 19 del "decreto Monti". Più precisamente il nuovo comma 15-bis ha stabilito espressamente che l'IVIE non si applica:

- › al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa;
- › alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Dal trattamento di favore sono escluse le unità immobiliari che, in Italia, risultano classificate nelle citate categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si è verificata.

LEGGE DI STABILITÀ

Nuova normativa per il *leasing* abitativo

Fra le molte novità in materia immobiliare recate dalla legge di Stabilità per il 2016 (legge 208 del 28 dicembre 2015, in *G.U.*, serie generale, n. 302 del 30 dicembre 2015) assumono particolare interesse le disposizioni (commi da 76 a 84 dell'art. 1) di carattere civilistico e fiscale volte a promuovere il *leasing* per favorire l'acquisto dell'abitazione principale.

Stefano Baruzzi
Dottore commercialista

Inquadramento dello strumento

Con il contratto di locazione finanziaria (*leasing* traslativo) di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, la banca (o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia – TULB, di cui al D.Lgs. 385/1993) – ossia il concedente assume l'obbligo di acquistare o di fare costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che si assume tutti i rischi, anche di perimento, del bene.

Quest'ultimo viene quindi posto a disposizione dell'utilizzatore per un determinato tempo e dietro un dato corrispettivo commisurato, da parte della società di *leasing* (banca o altro intermediario autorizzato), al prezzo di acquisto o di costruzione e alla durata del contratto.

Alla scadenza del contratto, all'utilizzatore è

riconosciuta la consueta facoltà (senza obblighi) di acquistare la proprietà del bene a un prezzo (di riscatto) prestabilito nel contratto.

Tutela nei pagamenti

All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di *leasing* si applica la disposizione di favore (art. 67, comma 3, lett. a), della normativa fallimentare, R.D. 267/1942), in forza della quale, in deroga alla regola della revocatoria prevista per una nutrita serie di atti a titolo oneroso, pagamenti o costituzioni di garanzie compiuti dall'impresa a ridosso della dichiarazione di fallimento a suo carico, si dispone che «Non sono soggetti all'azione revocatoria: a) i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso».

Possibilità di sospensione dei pagamenti dovuti dall'utilizzatore

Nel corso del contratto di *leasing* l'utilizzatore potrà chiedere al concedente la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici di *leasing* per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non

superiore a 12 mesi, con conseguente proroga della durata del contratto di un uguale periodo.

L'ammissione della richiesta di sospensione viene espressamente subordinata dalla legge al verificarsi di almeno uno dei seguenti eventi, rispetto ai quali la posizione dell'utilizzatore sia sostanzialmente "incolpevole" e purché essi intervengano successivamente alla stipula del contratto di *leasing*:

- a. cessazione del rapporto di lavoro subordinato, a eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- b. cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art. 409, n. 3), cod. proc. civ., a eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.^[1]

Salvo diverso patto eventualmente frutto di rinegoziazione, al termine della sospensione, i pagamenti riprenderanno secondo quanto previsto dal contratto e, nel caso in cui ciò non si verifichi, ha luogo la risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore.

La legge stabilisce che la sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

Risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore

In caso di risoluzione del contratto di *leasing* per inadempimento dell'utilizzatore, la società di *leasing* ha diritto alla restituzione del bene, ma è tenuta a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene che siano avvenute a valori di mercato, deducendo da tale importo la somma dei canoni già scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni ancora a scadere attualizzati e del prezzo che era stato pattuito per l'eventuale riscatto.

Non solo: viene altresì disposto che anche l'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'utilizzatore al concedente nel caso in cui il prezzo di cessione o di ricollocazione dell'unità immobiliare non sia neppure idoneo a coprire i suddetti elementi di costo contrattualmente previsti ancora dovuti dall'utilizzatore.

Le predette regole sono volte evidentemente a tutelare la società di *leasing*, ma per tale via la stessa dovrebbe essere anche indotta a praticare all'utilizzatore condizioni di sufficiente favore nella stipula del contratto di *leasing*, stante il contenimento dei rischi previsti a proprio carico.^[2]

L'articolato impone peraltro che, nelle attività di vendita e di ricollocazione dell'immobile, la società di *leasing* debba attenersi a criteri di trasparenza e di pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

1. Il richiamo dell'art. 409, n. 3, del cod. proc. civ. riguarda i rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale e altri rapporti di collaborazione che si concretano in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato.

2. Circa le difficoltà giuridiche di inquadrare il contratto di *leasing* all'interno degli schemi già conosciuti, secondo le conclusioni di recente avallate dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n. 19785 del 5 ottobre 2015), il contratto di locazione finanziaria costituisce una fattispecie negoziale complessa caratterizzata da un collegamento negoziale tra il contratto di locazione e il contratto di fornitura funzionale all'esecuzione del contratto di *leasing*, dal che deriva che, in mancanza di specifica diversa pattuizione, con la consegna del bene dal fornitore all'utilizzatore e l'accettazione di quest'ultimo, sorge a carico dell'utilizzatore l'obbligo di pagamento dei canoni nei confronti del concedente, a cui l'utilizzatore non può opporre eventuali vizi della cosa, anche se originari, che devono essere fatti valere con azione di garanzia, unicamente nei confronti del fornitore. Così è stata esclusa la possibilità, per l'utilizzatore, di fare valere l'azione di inadempimento del fornitore, per vizi del bene locato, allo scopo di rifiutare le proprie prestazioni nei confronti del concedente (Cass., sent. n. 19657/2004). In pratica, la tesi del collegamento negoziale consente, per le Sezioni Unite, di riconoscere all'utilizzatore il diritto di agire verso il fornitore

Per il rilascio dell'immobile, la società di *leasing* potrà agire secondo il procedimento per convalida di sfratto (libro IV, titolo I, capo II, cod. proc. civ.).

Nuove detrazioni IRPEF per gli utilizzatori

La “legge di Stabilità” ha previsto, a partire dall'1 gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2020, due detrazioni a favore del *leasing* abitativo, entrambe inserite nell'art. 15, comma 1, del D.P.R. 917/1986 (TUIR), sotto le lettere *i-sexies* 1 e *i-sexies* 2, che dispongono rispettivamente la detraibilità dall'IRPEF lorda di un importo pari al 19% dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, nei termini che seguono:

- › i canoni e i relativi oneri accessori per un importo non superiore a € 8.000 e il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale per un importo non superiore a € 20.000, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a € 55.000, che, all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria, non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. La detrazione spetta alle condizioni di cui alla lett. b) del medesimo art. 16 del TUIR, che, come noto, disciplina la detraibilità degli interessi passivi, relativi oneri accessori e

quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea o a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, in questo caso tuttavia per un importo non superiore a € 4.000 annui;

- › le medesime spese di cui sopra, alle condizioni già indicate, ma per importi non superiori alla metà di quelli sopra precisati, sostenute da soggetti di età non inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a € 55.000, che, all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria, non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Dunque la nuova detrazione per il *leasing* finalizzato all'acquisizione dell'abitazione principale, in via generale, è stata disciplinata ed economicamente dimensionata sulla falsariga di quella già da molto tempo prevista per i mutui ipotecari, salvo che la prima consente di recuperare anche una quota del prezzo di riscatto.

In via di favore, la misura massima della detrazione è raddoppiata per i giovani di età inferiore a 35 anni possessori di un reddito complessivo non superiore a € 55.000 annui all'atto della stipula del contratto di *leasing*, salve pertanto eventuali successive lievitazioni dello stesso.

per l'adempimento o il risarcimento, ma esclude il diritto dell'utilizzatore di esercitare l'azione di risoluzione del contratto di vendita tra fornitore e società di *leasing*.

Sotto altro profilo (Cass., sent. n. 9257/2010), per i contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto beni che, alla fine del rapporto, conservano un valore rilevante (come nel *leasing* immobiliare traslativo), trova applicazione, in via analogica, l'art. 1526 cod. civ. (vendita con riserva di proprietà). Pertanto il concedente è tenuto a restituire le rate riscosse (salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno), al fine di evitare il verificarsi di un indebito arricchimento. Disegnando la specifica normativa della legge di Stabilità 2016, il legislatore ha invece riconosciuto all'utilizzatore il diritto di vedersi corrispondere quanto incassato dal concedente, ma nel solo caso in cui quest'ultimo riesca a vendere o comunque ricollocare l'immobile oggetto della locazione finanziaria a condizioni "capienti". Quindi, nel contesto della risoluzione del contratto di *leasing* abitativo per inadempimento dell'utilizzatore, sembra doversi escludere il diritto incondizionato dell'utilizzatore alla restituzione dei compensi già versati al concedente.

Merita inoltre evidenziare che le nuove detrazioni di cui trattasi consentono di recuperare fiscalmente anche quote capitali del prezzo dell'immobile, in quanto conglobate nei canoni periodici del *leasing*, oltre agli oneri finanziari e accessori dovuti in dipendenza del contratto stesso, nonché parte del prezzo di riscatto. Ciò a differenza e più favorevolmente di quanto previsto per la detrazione in materia di mutui ipotecari, applicabile ai soli interessi passivi, relativi oneri accessori e quote di rivalutazione da clausole di indicizzazione.

Per contro, salvo che non sopravvengano proroghe della nuova misura, allo stato attuale la stessa riveste carattere temporaneo, essendo applicabile solo ai pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2020.

Nuove disposizioni in tema di registro

Sempre con riferimento al solo quinquennio 2016-2020, la legge di Stabilità 2016 ha previsto una serie di disposizioni di favore riferite all'applicazione dell'imposta di registro disciplinata dal Testo Unico di cui al D.P.R. 131/1986 (TUR).

In particolare:

1. nell'art. 40, comma 1-*bis*, del TUR è stata disposta un'integrazione, in forza della quale, da ora in poi, «Sono soggette all'imposta proporzionale di registro le locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. 633/1972, e le cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto immobili abitativi e strumentali, anche da costruire e ancorché assoggettati all'IVA, di cui all'art. 10, comma 1, nn. 8-*bis*) e 8-

ter)» del medesimo D.P.R. 633/1972. La novità si sostanzia nell'aver esteso anche alle cessioni di contratti di *leasing* relativi ad abitazioni la stessa disciplina già in vigore da un paio di anni per le medesime cessioni aventi a oggetto gli immobili strumentali. La fattispecie – lo sottolineiamo – riguarda le cessioni di contratti effettuate dai soggetti utilizzatori del *leasing*; ^{3]}

2. all'art. 1 della tariffa, parte prima, del TUR è stata introdotta una nuova fattispecie, in forza della quale, da ora in avanti, si applicherà l'innovativa e più favorevole aliquota dell'imposta di registro dell'1,5% al trasferimento di immobili, «Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di *leasing* finanziario e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-*bis*) e II-*sexies*)». Si ricorda che la nota II-*bis* è quella che regola le condizioni per potere accedere alle agevolazioni “prima casa” da parte degli acquirenti persone fisiche, mentre la nota II-*sexies* è stata ora appositamente introdotta dalla legge di Stabilità 2016 proprio al fine di precisare, in tema di *leasing* finanziario di unità abitative, che «Nell'applicazione della nota II-*bis*) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di *leasing* finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria». ^{4]} In sostanza l'ac-

3. Al riguardo si ricorda che l'introduzione della nuova fattispecie nel corpo dell'art. 40 del TUR è stata disposta, a partire dall'1 gennaio 2014, dall'art. 1, comma 164, della legge di Stabilità per il 2014 (legge 147/2013).

4. Le aliquote proporzionali dell'imposta di registro previste dall'art. 1 della Tariffa parte I del TUR si applicano agli «Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento,

quisto, da parte della società di *leasing*, di un immobile abitativo al fine di farlo oggetto di un contratto di locazione finanziaria a favore di un soggetto che presenti i requisiti agevolativi "prima casa" sconta l'aliquota di favore dell'1,5% (addirittura inferiore a quella del 2% in vigore per l'acquisto dell'unità immobiliare in forma "diretta", anziché "mediata" attraverso il *leasing*), in luogo di quella ordinaria del 9% in vigore per i trasferimenti immobiliari privi delle agevolazioni "prima casa";

3. da ultimo la legge di Stabilità 2016 ha altresì modificato l'art. 8-bis della Tariffa, parte prima, del TUR, relativo alle cessioni, da parte degli utilizzatori, dei contratti di locazione finanziaria, inserendovi i nuovi commi 1-bis e 1-ter relativi proprio alle cessioni di contratti di *leasing* di immobili abitativi. Per l'effetto, la versione integrata dell'art. 8-bis citato prevede ora quanto segue:

- › **comma 1 (già in essere):** atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto immobili strumentali, anche da costruire e ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter), del D.P.R. 633/1972: aliquota dell'imposta di registro del 4%;
- › **comma 1-bis (di nuova introduzione):** atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'art. 1, ancorché

assoggettati a IVA, di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-bis), del D.P.R. 633/1972: aliquota dell'imposta di registro dell'1,5%;

- › **comma 1-ter (di nuova introduzione):** atti, diversi da quelli di cui al comma 1-bis, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire e ancorché assoggettati a IVA, di cui all'art. 10, primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. 633/1972: aliquota dell'imposta di registro del 9%.

In tutti e tre i casi sopra previsti, le aliquote vanno applicate sul corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare, oltre al prezzo di riscatto: ciò per effetto dell'integrazione della nota 1 dell'art. 8-bis in esame con il richiamo in esso anche dei nuovi commi 1-bis e 1-ter, in aggiunta al comma 1 già precedentemente contemplato.

In sostanza, i corrispettivi per la cessione dei contratti di *leasing* da parte dei soggetti utilizzatori, anche nel caso in cui si applichi (anche) l'IVA, scontano le seguenti aliquote dell'imposta di registro, a seconda che il contratto ceduto abbia per oggetto immobili:

- › strumentali per natura: 4%;
- › abitativi (accatastati in categorie non di pregio) e l'acquirente del contratto di *leasing* soddisfa i requisiti di cui alle note II-bis e II-sexies: 1,5%;
- › abitativi in assenza di uno dei requisiti (oggettivi e/o soggettivi) di cui al punto precedente: 9%.

A maggiore chiarezza di quanto illustrato relativamente all'imposta di registro, merita ri-

compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi». Merita segnalare anche che la stessa "legge di stabilità 2016" (art. 1, comma 55) ha modificato in senso favorevole ai contribuenti le condizioni per l'acquisto della "prima casa" previste dalla nota II-bis, precisando innovativamente che «L'aliquota del 2% si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lett. c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tenere conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lett. c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

cordare che, per effetto delle modifiche apportate alla materia del *leasing* dall'art. 1, comma 15, della legge 220/2010 (legge di Stabilità per il 2011), come commentate dalla circ. agenziale n. 12/E/2011, tenendo presente che le modifiche normative di cui trattasi sono state rivolte a garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di *leasing* finanziario:

- › le locazioni finanziarie immobiliari hanno trovato autonoma considerazione ai fini dell'imposta di registro, cosicché le deroghe al principio di alternatività tra IVA e registro già stabilite dall'art. 5 della Tariffa, parte prima, del TUR trovano applicazione, dall'1 gennaio 2011, solo per le locazioni ordinarie e non più anche per quelle finanziarie;
- › la nota 1 all'art. 1 ("Atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso. Atti formati mediante corrispondenza e soggetti a IVA") della Tariffa, parte seconda, del TUR stabilisce che «I contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il titolo VI del D.Lgs. 385/1993 prescrive, a pena di nullità, la forma scritta, sono assoggettati a registrazione solo in caso d'uso» (come detto, se non formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata);
- › i contratti di locazione finanziaria devono essere pertanto assoggettati a registrazione in termine fisso e a tassa fissa, se stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. La tassa fissa si applica anche in caso di registrazione volontaria, qualora i contratti siano stati stipulati con scrittura privata non autenticata;
- › alle cessioni dell'immobile, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati, nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto

dell'immobile concesso in locazione finanziaria, oppure nel caso di immobile proveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa;

- › l'art. 57 del TUR, come modificato dal comma 15, lett. a), della legge 220/2010, stabilisce che «L'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria è solidalmente obbligato al pagamento del tributo per l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, acquisito dal locatore per la conclusione del contratto». Analoga modifica è stata introdotta ai fini delle imposte ipotecarie e catastali. Inoltre, posto che la norma elenca anche gli immobili da costruire o in costruzione, l'estensione della solidarietà di imposta all'utilizzatore trova applicazione, oltre che per gli acquisti di immobili concessi in locazione finanziaria, anche con riferimento ai trasferimenti immobiliari posti in essere nell'ambito di operazioni di *leasing* in costruzione (per esempio, per l'acquisto del terreno sul quale costruire l'immobile da concedere in *leasing*).

Conclusioni

Le novità normative qui contemplate vanno viste con favore, in quanto disciplinano e incentivano fiscalmente uno strumento ulteriore a disposizione delle persone, in particolare modo dei giovani, per l'acquisto delle abitazioni principali, fenomeno riconosciuto dalla stessa Costituzione.

Oltre a rivestire valenza sociale, tali misure possono contribuire allo smaltimento di parte del magazzino di immobili invenduti, ancora assai nutrito, dalle imprese costruttrici, con ciò spingendo nella giusta direzione per il rilancio dell'attività del settore, come noto particolarmente penalizzato dalla prolungata crisi economica di questi anni.