UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMMISSIONE FISCALE

LEGGE DI STABILITÀ 2016: LE PRINCIPALI NOVITÀ RIGUARDANTI LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Legge n. 208/2015, pubblicata sulla G.U. del 30 dicembre 2015, S.O. n. 70

TASI sulle abitazioni principali

Dal 2016 saranno escluse dalla TASI le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del possessore nonché dell'utilizzatore e del suo nucleo familiare. L'applicazione della TASI viene tolta per l'abitazione principale sia quando l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale del possessore sia quando, a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale, è l'occupante, sono escluse però quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cioè gi immobili di lusso).

Il versamento della TASI, quando l'unità immobiliare è detenuta da un soggetto che la destina ad abitazione principale, è effettuato dal possessore nella misura prevista dal Comune nel regolamento dell'anno 2015. Qualora mancasse l'indicazione della suddetta misura nel regolamento comunale 2015 ovvero nell'ipotesi di assenza totale di delibera anche per l'anno 2014, la percentuale di versamento a carico del possessore è del 90%. L'esenzione opera, quindi, anche per i detentori, a qualsiasi titolo (locazione, comodato), di un fabbricato non di lusso destinato a propria abitazione principale. Per le abitazioni principali degli utilizzatori resta però dovuta la quota a carico del possessore, nella misura stabilita dal Comune nel 2015 (nel silenzio dell'ente del 90%).

Le assimilazioni all'abitazione principale

Con una modifica alla disciplina TASI (comma 669 della legge 147/2013) la legge di stabilità chiarisce quali sono le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. Si tratta, nel rispetto delle condizioni specificate in norma, di:

• abitazioni dei residenti all'estero;

• abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci;

• alloggi sociali;

• ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione;

• immobile dei militari;

• se previsto dal regolamento comunale, abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.

A questi casi si aggiunge quello delle abitazioni di proprietà delle coop edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica.

IMU sugli immobili ceduti in comodato d'uso

Si riduce del 50% la base imponibile IMU per gli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori, a patto che il contratto venga registrato e a patto che il comodante possieda un solo immobile nel territorio italiano, e lo stesso risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello medesimo Comune dell'immobile concesso in comodato. Viene, inoltre, esteso il beneficio anche al caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nel medesimo Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale (sempre però non di lusso).

È abrogata la disposizione che permetteva ai Comuni di disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti. Queste abitazioni saranno, nel 2016, soggette ad aliquota ordinaria, salvo che non si rispettino le condizioni previste per il nuovo comodato, il quale però non prevede più l'assimilazione ma solo una riduzione del 50% della base imponibile.

La nuova assimilazione opera per le unità immobiliari non di lusso concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che le usano come abitazione principale, sempre che il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche se il comodante possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, sempre non di lusso.

IMU e TASI per le unità immobiliari locate a canone concordato

Doppia agevolazione per gli immobili locati a canone concordato (legge 431/1998). Dal 2016 l'IMU e la TASI, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, sono dovute nella misura del 75 per cento.

IMU per gli immobili di lusso

Per le abitazioni di lusso, invece, continua ad applicarsi l'IMU, con l'aliquota approvata nel 2015 e la detrazione di 200 euro.

IMU imbullonati

Dal 1° gennaio 2016, la rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, verrà determinata, tramite stima diretta, considerando il suolo e le costruzioni, oltre che gli elementi ad essi correlati strutturalmente che ne accrescono qualità ed utilità, sempre entro i limiti dell'ordinario apprezzamento. Vengono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. Si precisa, poi, che gli atti di aggiornamento presentati entro il 15 giugno 2016 e le rendite catastali rideterminate, limitatamente all'anno di imposizione 2016, hanno effetto retroattivo a partire dal 1° gennaio 2016.

IMU terreni agricoli

Dal 2016 sono esentati dal pagamento dell'IMU:

- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, come individuati ex lege. Quindi si ritorna alle regole applicate fino al 2013 compreso. La circolare 9/1993 elenca una serie di Comuni in cui tutti i terreni sono esentati e altri in cui solo i terreni situati in certe aree del territorio comunale sono esenti;
- i terreni agricoli e posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori indipendentemente, dunque, dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti;
- i terreni agricoli con specifica destinazione, ossia con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, dunque indipendentemente in tal caso da ubicazione e possesso.

Lo stop ai rincari

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

Sono salve per il 2016 le delibere tributarie del 2015 approvate con un solo giorno di ritardo, in seguito alla singolare sanatoria che ha disposto per legge che il «30 luglio» si interpreta come «31 luglio». Per gli altri Comuni che hanno approvato in ritardo, nel 2016 saranno applicabili le stesse misure del 2014.

Comunque, per il 2016, è stata mantenuta la possibilità, per i Comuni, di utilizzare la maggiorazione TASI dello 0,8 per mille per gli immobili che non sono esentati, a condizione però che vi sia nel 2016 una espressa deliberazione di Consiglio comunale confermativa della misura applicata per il 2015.

Imposta di registro sui trasferimenti di terreni

E' alzata dal 12% al 15% l'aliquota relativa ai trasferimenti aventi per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

Rivalutazione valore dei terreni e delle partecipazioni

E' riaperto il termine per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate possedute da persone fisiche per operazioni estranee all'attività d'impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale.

E' fissato al 30 giugno 2016 il nuovo termine entro il quale redigere e giurare la perizia di stima nonché versare l'imposta sostitutiva o la prima rata della stessa e il 1° gennaio 2016 è il nuovo termine di riferimento per il possesso dei terreni e delle partecipazioni oggetto di rideterminazione del valore.

L'imposta sostitutiva è pari all'8% del valore periziato.

Agevolazione imposta di registro prima casa

E' possibile fruire dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2%, stabilita per l'acquisto dell'abitazione principale anche nei confronti di chi al momento del rogito già possiede un immobile, purché provveda ad alienarlo entro un anno dalla data dell'atto.

IVIE

Dal 1° gennaio 2016, l'IVIE non viene applicata al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, oltre che alla casa coniugale assegnata al coniuge, dopo provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili matrimoniali, escluse però le unità immobiliari che risultano classificate, in Italia, nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota ridotta dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza del rispettivo ammontare, di 200 euro confrontati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione. Nel caso, poi, in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta ad ognuno di essi in misura proporzionale rispetto alla quota per la quale tale destinazione si verifica.

Detrazione IVA per acquisti unità immobiliare

E' introdotta una detrazione dall'IRPEF del 50% (ripartita in 10 quote annuali) dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA sull'acquisto, fatto entro il 2016, di abitazioni di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici.

Detrazione sul risparmio energetico e misure antisismiche

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato fino al termine del prossimo anno la detrazione Irpef e Ires del 65% per gli interventi sul risparmio energetico "qualificato" degli edifici, per le schermature solari, per gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili e per le misure antisismiche (compresi quelli riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali).

Le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica sono estese anche agli IACP con riferimento alle spese sostenute, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, per gli interventi fatti su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Viene, poi, prevista la possibilità per le persone fisiche (pensionati, dipendenti, lavoratori autonomi) e gli imprenditori in contabilità semplificata, che, anche a seguito delle detrazioni forfettarie Irpef, risultano incapienti, di cedere la detrazione fiscale che spetta loro per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali ai fornitori che hanno svolto i lavori, con modalità che saranno definite da un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Stabilità (cioè il 1° marzo 2016). La norma parla di fornitori, ma è ragionevole attendersi che la cessione possa essere effettuata anche ai professionisti (architetti, geometri e così via).

Viene, infine, ampliata l'applicazione delle detrazioni per interventi di efficienza energetica, pari al 65% delle spese sostenute, anche all'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che assicurano un funzionamento efficiente degli impianti, dotati di peculiari caratteristiche. Questi dispositivi devono «mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati», «mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti» e «consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto» secondo quanto previsto dalla legge di Stabilità 2016. A differenza di tutte le altre categorie di interventi in cui si inseriscono, per una probabile svista legislativa, non è stato previsto alcun limite a queste spese detraibili: potrebbero confluire

ragionevolmente nel limite di spesa per la sostituzione degli impianti di riscaldamento (30mila euro di detrazione per unità immobiliare).

Detrazione sulle Ristrutturazioni edilizie

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

Detrazione acquisto fabbricati interamente ristrutturati

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

Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

La legge di Stabilità proroga di 12 mesi, fino al 31 dicembre 2016, anche la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici lasciando invariata la disciplina fiscale.
Detrazione del 50%, da dividere in dieci anni, su una spesa massima di 10mila euro. Premiato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe almeno A+ (A per i forni). Il bonus spetta a chi beneficia anche del 50% per lavori edilizi che siano almeno di manutenzione straordinaria.
E' chiarito che tale detrazione non è cumulabile con quello per le giovani coppie.

Bonus mobili per le giovani coppie

Viene introdotta per le giovani coppie (anche di fatto), in cui almeno uno dei due membri non abbia più di 35 anni, che hanno acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale la possibilità di beneficiare di una detrazione fiscale del 50% sulle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, fino a 16mila euro. Il bonus va diviso tra gli aventi diritto e si recupera in dieci quote annuali di pari importo. I beneficiari sono le giovani coppie «costituenti un nucleo familiare» composto da coniugi o da conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni. Le coppie devono essere

acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e almeno uno dei due componenti non deve avere superato i 35 anni. I mobili devono servire ad arredare la casa acquistata. Gli aspetti ancora da chiarire riguardano se il bonus spetta anche alle coppie che prima stipulano il rogito e poi si sposano e se il bonus spetta a chi ha comprato casa nel 2015 e paga gli arredi nel 2016 o, al contrario, chi versa un acconto sugli arredi nel 2016 e va a rogito in seguito.

Infine, la norma cita solo i mobili, e non i grandi elettrodomestici, diversamente dall'altra agevolazione sugli arredi.

Acquisto "Prima casa" tramite locazione finanziaria (leasing)

Viene introdotta una norma agevolativa incentivante l'utilizzo del contratto di locazione finanziaria (leasing) finalizzato all'acquisto della "prima casa". Le modifiche sono tese a ridurre la minore convenienza del leasing rispetto al mutuo ipotecario.

a) Detrazione IRPEF al 19% su canoni e prezzo di riscatto

E' prevista la detraibilità dall'IRPEF, nella misura del 19%, dei canoni e dei relativi oneri accessori fino a 8.000 euro, nonché del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale fino a 20.000 euro, a condizione che le spese siano sostenute da persone di età non superiore ai 35 anni, con un reddito non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto, che non risultino proprietari di immobili abitativi. L'agevolazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale.

Per i soggetti di età superiore ai 35 anni, ferme restando le condizioni richieste, l'importo detraibile ai fini IRPEF è dimezzato (al massimo 4 mila euro per i canoni e 10 mila per il costo di acquisto).

b) Imposta di registro all'1,5% sull'acquisto della "prima casa" in leasing

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

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

La norma prevede, inoltre, l'applicazione dell'imposta di registro anche alla cessione, operata dall'utilizzatore, di contratti di leasing aventi a oggetto immobili abitativi, ancorché soggetti ad IVA.

Tali cessioni saranno soggette ad aliquota del 9% ove il contratto di locazione finanziaria, ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo, non soddisfi le condizioni richieste per l'aliquota agevolata dell'1,5%.

Assegnazione agevolata di beni ai soci e trasformazione in società semplice

Le società di persone e di capitali possono assegnare o cedere beni ai soci, o trasformarsi in società semplice, beneficiando di riduzioni per quanto riguarda le imposte dirette e indirette.

Possono essere assegnati o ceduti ai soci i beni immobili (tranne quelli strumentali per destinazione) e i beni mobili iscritti nei pubblici registri (es. autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili) non utilizzati quali beni strumentali.

Sulle plusvalenze che emergono a seguito delle operazioni agevolate (pari alla differenza tra il valore normale dei beni e il loro costo fiscale, per l'assegnazione o la trasformazione, e alla differenza tra il corrispettivo e il costo fiscale, per la cessione) è dovuta un'imposta sostitutiva dell'8%.

Per determinare tali plusvalenze è possibile utilizzare, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale; le agevolazioni non vengono meno se il valore normale (o il valore catastale) sono inferiori al costo fiscale, non essendovi quindi necessità di assolvere l'imposta sostitutiva.

L'aliquota è incrementata al 10,5% se la società risulta di comodo per almeno due annualità su tre del triennio 2013-2015.

Estromissione dell'immobile dell'imprenditore individuale

L'imprenditore individuale può estromettere dal regime d'impresa gli immobili strumentali posseduti, assolvendo sulla differenza tra il valore normale degli immobili e il loro costo fiscalmente riconosciuto un'imposta sostitutiva dell'8%.

Per determinare tali plusvalenze è possibile utilizzare, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale; le agevolazioni non vengono meno se il valore normale o il valore catastale sono inferiori al costo fiscale non essendovi quindi necessità di assolvere l'imposta sostitutiva.

L'IVA, se dovuta, deve essere assolta nei modi (e nei termini) ordinari, anche se nella maggior parte dei casi il regime naturale dell'operazione è l'esenzione.

Non sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

L'estromissione deve avvenire entro il 31 maggio 2016 (senza particolari opzioni da esercitare, ma solo attraverso il comportamento concludente dell'imprenditore, ad esempio con apposite annotazioni in contabilità). Per effetto dell'estromissione l'immobile si considererà posseduto dalla persona fisica in qualità di "privato" non imprenditore dal 1° gennaio 2016.

Obblighi per il locatore

La legge di stabilità 2016, modificando l'articolo 13 della legge 431/1998, introduce l'obbligo della registrazione del contratto di locazione a carico del proprietario nel termine perentorio di trenta giorni imponendo allo stesso di darne comunicazione, entro i successivi 60 giorni, sia al conduttore sia all'amministratore del condominio affinché aggiorni il registro di anagrafe condominiale.

Locazioni irregolari

Conseguenze pesanti per il locatore che si sottrae all'obbligo di registrare il contratto di locazione improrogabilmente entro 30 giorni dalla sottoscrizione. La mancata registrazione del contratto entro il termine perentorio indicato, legittima il conduttore a chiedere al giudice di ricondurre la locazione a condizioni conformi a quelle previste per i contratti quadriennali ex articolo 2, comma 1, della legge 431/1998, o per quelli con canone concordato. Può scattare, pertanto, la richiesta di restituzione delle maggiori somme versate rispetto al dovuto, azione che può essere esperita in qualsiasi momento del rapporto di locazione, e comunque entro sei mesi successivi all'effettivo rilascio del bene locato. Sarà il giudice a determinare la misura del canone dovuto e a stabilire la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

Con l'introduzione di un nuovo comma si è poi posto fine alle problematiche sorte dopo che la Corte costituzionale, con plurimi interventi, aveva eliminato la possibilità - concessa ai conduttori dal Dlgs 23/2011 - di penalizzare il locatore che non aveva registrato il contratto o lo aveva fatto per importi inferiori.

Parecchi inquilini, beneficiando di questo decreto, erano usciti da una situazione di illegalità e avevano pagato affitti molto meno pesanti: la riduzione del canone annuo a una misura pari a tre volte la rendita catastale portava il corrispettivo della locazione a livelli addirittura al di sotto della quantificazione imposta dalla legge dell'equo canone. Dichiarata l'incostituzionalità della norma, per costoro si era presentato il serio rischio di dover versare le maggiori somme non corrisposte rispetto a quelle originariamente pattuite e di vedersi risolto il contratto. Con la sentenza 169 del 16 luglio scorso, la Corte costituzionale ha infine escluso che le agevolazioni previste dal Dlgs 23/2011 potessero proseguire fino al 31 dicembre 2015.

Il nuovo comma 5 dell'articolo 13 conferma che, per tutti coloro che, in forza del Dlgs 23/2011, hanno versato un corrispettivo ridotto fino alla data di pubblicazione della sentenza (il 16 luglio 2015) che ha definitivamente dichiarato l'incostituzionalità dei commi 8 e 9 dell'articolo 3 del Dlgs 23, la misura del canone o dell'indennità di occupazione per tale periodo è pari, su base annua, al triplo della rendita catastale dell'immobile.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMMISSIONE FISCALE

Imposta municipale secondaria

E' prevista, dal 2016, l'abrogazione dell'imposta municipale secondaria, detta IMUS.

Utilizzo del contante

Dal 2016 i canoni di locazione di immobili abitativi e ad uso diverso di importo inferiore ai 3.000,00 potranno essere pagati i contanti.

Detrazione del 19% per le spese funebri

L'importo detraibile delle spese funebri sostenute in dipendenza della morte di persone non può superare 1.550 euro per ciascuna di esse (è stato eliminato il vincolo di parentela).

Credito d'imposta per i sistemi di sicurezza e videosorverglianza

Soggetti beneficiari del bonus videosorveglianza sono tutti i cittadini privati non titolari di partita IVA che sostengono spese per la sicurezza della propria famiglia e della propria abitazione. Il credito d'imposta è uno "sconto" sulle imposte che il contribuente deve versare che potrà utilizzare nei confronti dello Stato in sede di dichiarazione dei redditi. Un apposito provvedimento ministeriale definirà i limiti di spesa per l'installazione di telecamere digitali e per i contratti con le agenzie di vigilanza e l'importo massimo di spesa che spetterà alle singole famiglie beneficiarie del credito d'imposta.

6 gennaio 2016

Per la Commissione Fiscale Nazionale UPPI
Il Presidente
Dott. Jean-Claude Mochet