

Il mercato della residenza nella transizione

Una fiscalità «di vantaggio» per la domanda residenziale

*Marianna Dello Iacono
Area Fiscale ANCE*

Firenze, 19 maggio 2016

IL FISCO SULLA CASA



- **Fino al 2015**

- TASI sull'abitazione principale
- IMU+TASI sulla seconda casa

- **Dal 2016**

- Detassazione totale dell'abitazione principale
- Incentivi all'acquisto della casa anche da investimento

PACCHETTO CASA: MISURE IN VIGORE

ABITAZIONI NUOVE O RIQUALIFICATE



- «Prima casa» (se acquirente con requisiti)
- Detrazione IRPEF 50% IVA (se abitazione in classe A o B)
- Detrazione IRPEF 50% per acquisto case in immobili ristrutturati
- Agevolazioni fiscali leasing abitativo (in caso di acquirente della «prima casa» e/o dell'abitazione principale)
- Agevolazione «Scellier» (se abitazione in classe A o B)

ABITAZIONI USATE



- «Prima casa» (se acquirente con requisiti)
- Agevolazioni fiscali leasing abitativo (in caso di acquirente della «prima casa» e/o dell'abitazione principale)

Detrazione Irpef per acquisto di case energetiche

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.56, legge 208/2015*)



- ✓ **Detrazione IRPEF** pari al **50%** dell'**IVA** dovuta sull'**acquisto** di **abitazioni in classe energetica A o B**, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse, effettuato **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**, da **ripartire in 10 quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei 9 periodi d'imposta successivi



© www.123rf.com

Chi può fruire dell'agevolazione?

Tutti i soggetti passivi IRPEF

70 ANCE
1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

SOCI DI SOCIETÀ DI PERSONE

L'agevolazione potrebbe spettare anche in caso di acquirenti società di persone, in quanto il reddito prodotto viene imputato ai soci sulla base delle quote di partecipazione (art.5, TUIR)

ACQUISTO DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO DIVERSI DALLA «PIENA PROPRIETÀ»

In generale l'agevolazione dovrebbe spettare anche per l'acquisto dell'«usufrutto» da parte di persona fisica, limitatamente al valore riferibile a tale diritto

70 ANCE
1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.56, legge 208/2015*)



Chi può cedere le abitazioni agevolate?

«imprese costruttrici»:

- **impresa che ha costruito direttamente l'abitazione**
- **impresa che ha affidato in appalto la costruzione dell'abitazione**



DEFINIZIONE DI «IMPRESA COSTRUTTRICE»

Per “*impresa costruttrice*” deve intendersi anche l'impresa che ha eseguito, sull'abitazione oggetto di vendita, interventi incisivi di recupero



L'abitazione deve essere ceduta direttamente dall'impresa costruttrice e non anche da quella che ha eseguito lavori di recupero

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.56, legge 208/2015*)



Quali sono le abitazioni agevolate?

- ✓ Classe A o B
- ✓ Qualsiasi categoria catastale abitativa
- ✓ Qualsiasi destinazione (prima casa, casa da affittare, casa a disposizione)



CM 12/E dell'8 aprile 2016

È del tutto irrilevante

- ✓ *la data di fine lavori di costruzione dell'abitazione, purché l'acquisto sia soggetto ad IVA ,*
- ✓ *la circostanza che, prima dell'acquisto, l'abitazione agevolata sia stata locata dall'impresa costruttrice cedente*

70 ANCE 1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

ACQUISTO ABITAZIONE + PERTINENZA

La detrazione dovrebbe essere calcolata sull'importo complessivo dell'IVA dovuta per l'acquisto, risultante nell'atto di compravendita e riferito ad entrambe le unità immobiliari (l'abitazione e la pertinenza)

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.56, legge 208/2015*)



Quando deve essere acquistata l'abitazione

- ✓ Dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016



CM 12/E dell'8 aprile 2016

In applicazione del principio di cassa:

- ✓ è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo d'imposta 2016, per cui sono esclusi gli acconti pagati nel 2015 anche se l'acquisto è effettuato nel 2016
- ✓ non è possibile fruire della detrazione in caso di pagamento di acconti nel 2016 per acquisti effettuati nel 2017



70 ANCE 1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

Può essere cumulata con altre agevolazioni?

CUMULABILITÀ

L'agevolazione dovrebbe essere cumulabile con la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.56, legge 208/2015*)



Esempio di calcolo della detrazione

PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE TOTALE	DETRAZIONE ANNUA
€ 250.000	<i>Prima casa</i>	€ 10.000 (4% di 250.000)	€ 5.000 (50% IVA pagata)	€ 500 (1/10 detrazione totale)
	<i>Seconda casa</i>	€ 25.000 (10% di 250.000)	€ 12.500 (50% IVA pagata)	€ 1.250 (1/10 detrazione totale)

Agevolazioni fiscali per il Leasing abitativo

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

✓ Agevolazioni fiscali per le società di leasing e per gli utilizzatori

IMPOSTE DIRETTE (co.82 E 84)



Detrazioni Irpef per contribuenti che acquistano in leasing l'«abitazione principale»

IMPOSTE INDIRETTE (co.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»



Le agevolazioni fiscali si applicano per i contratti di leasing conclusi dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

IMPOSTE DIRETTE (co.82 E 84)



Detrazioni Irpef per contribuenti che acquistano in leasing l'«abitazione principale»

70 ANCE
1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

CONDIZIONI ETÀ E REDDITO

Le condizioni di età e reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing. Non succede nulla se durante il contratto vengono superate tali condizioni

**Età <35 e
Reddito ≤ €
55.000**

Detrazione IRPEF =
19% dei canoni annui,
per un massimo di
8.000 euro

Detrazione IRPEF =
19% del prezzo di
riscatto, per un
massimo di 20.000
euro

**Età ≥35 e
Reddito ≤ €
55.000**

Detrazione IRPEF =
19% dei canoni annui,
per un massimo di
4.000 euro

Detrazione IRPEF =
19% del prezzo di
riscatto, per un
massimo di 10.000
euro

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

IMPOSTE DIRETTE (co.82 e 84)



Detrazioni Irpef per contribuenti che acquistano in leasing l'«abitazione principale»

70 ANCE
1946 - 2016

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

TIPOLOGIA DI IMMOBILE RESIDENZIALE

Le detrazioni IRPEF prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'abitazione e possono riguardare anche immobili residenziali catastalmente censiti nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (cd. «case di lusso»)

1

L'utilizzatore non deve essere titolare del diritto di proprietà di altro immobile a destinazione residenziale

2

L'utilizzatore deve adibire l'immobile ad «abitazione principale»



Condizioni
ulteriori

Per «abitazione principale» s'intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente (art.15, co.1, lett.b, DPR 917/1986)

70 ANCE
1946 - 2016

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)



	CONTRIBUENTE UNDER 35 CON REDDITO ≤ € 55.000	CONTRIBUENTE OVER 35 CON REDDITO > € 55.000
Acquisto con mutuo (art.15, co.1, lett.b TUIR)	Detrazione Irpef del 19% interessi passivi per max € 4.000 annui	
Acquisto in leasing (art.15, co.1, lett.i-sexies.1 e i-sexies.2TUIR)	• Detrazione Irpef del 19% canoni di leasing per max € 8.000 annui	• Detrazione Irpef del 19% canoni di leasing per max € 4.000 annui
	• Detrazione Irpef del 19% prezzo di riscatto per max € 20.000	• Detrazione Irpef del 19% prezzo di riscatto per max € 10.000

70 ANCE 1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

LIMITI DETRAIBILI IN CASO DI CONTITOLARITA' DEL LEASING

- Il limite dei € 55.000 è riferito al reddito di ciascuno dei contitolari e non alla somma dei loro redditi
- Se i contitolari hanno limiti agevolabili diversi poiché hanno età differenti (uno inferiore e l'altro superiore ai 35) la detrazione può spettare in base ai limiti più vantaggiosi definiti per il più giovane
- Se solo 1 dei contitolari ha reddito ≤ € 55.000 le detrazioni spetteranno solo a lui e nella misura del 50% degli importi massimi stabiliti dalla legge in funzione della sua età

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

IMPOSTE INDIRETTE (CO.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»

Per «prima casa» s'intende l'abitazione non di lusso per la quale l'utilizzatore soddisfa le condizioni della Nota II-bis, art.1, Tariffa parte I, DPR 131/1986

DPR 131/1986 - TUR

Art.1 Tariffa nuovo 3° capoverso

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): **1,5%**

Nuova Nota II-sexies

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

Riflessi IVA: applicabilità dell'IVA al 4% se la società di leasing acquista da impresa costruttrice/ristrutturatrice e concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa» (il n.21, Tab. A, parte II, DPR 633/1972 rinvia alla Nota II-bis) rendendo per questa fattispecie applicabile anche la nuova Nota II-sexies)

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

IMPOSTE INDIRETTE (CO.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»



CM 12/E dell'8 aprile 2016

- I requisiti «prima casa» possono essere dichiarati dall'utilizzatore sia intervenendo volontariamente nell'atto d'acquisto dell'abitazione da parte della società, sia nel contratto di leasing che dovrà essere registrato unitamente all'atto d'acquisto dell'immobile
- L'enunciazione, nell'atto d'acquisto, del contratto di leasing comporta la necessaria registrazione anche di quest'ultimo nella misura fissa di € 200 (art.22, DPR 131/1986)
- L'abitazione deve essere una «Prima casa» per l'utilizzatore e non anche la sua «abitazione principale»

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

IMPOSTE INDIRETTE (CO.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»

70 ANCE 1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

BASE IMPONIBILE

La base imponibile su cui calcolare l'imposta è il prezzo, non potendosi estendere il meccanismo del «prezzo valore» agli acquisti effettuati a favore delle società di leasing

TIPOLOGIA DI IMMOBILE RESIDENZIALE

A differenza delle detrazioni IRPEF, le agevolazioni per l'acquisto della «prima casa» non riguardano anche l'acquisto di immobili residenziali catastalmente censiti nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (cd. «case di lusso»)

DECADENZA DAL REGISTRO AGEVOLATO

Il mancato esercizio dell'opzione di riscatto da parte dell'utilizzatore in possesso dei requisiti «prima casa» non comporta la decadenza dal regime agevolato ai fini dell'imposta di registro, applicato dalla società concedente

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING: RIEPILOGO

FASE 1

Acquisto «prima casa» da parte della società di leasing

VENDITORE	IMPOSTE			
	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	-	1,5%	€ 50	€ 50
Impresa costruttrice/ristrutturatrice	4% (o 10%)	€ 200	€ 200	€ 200
Altra impresa	-	1,5% (o 9%)	€ 50	€ 50

FASE 2

Utilizzo dell'abitazione in leasing

QUALIFICA DELLA SOCIETA' DI LEASING	IMPOSTE	
	IVA	Registro*
Costruttrice/ristrutturatrice	10%	€ 200
NON Costruttrice/ristrutturatrice	-	€ 200

* In caso di scrittura privata non autenticata, la registrazione è in caso d'uso

Legge di Stabilità 2016 (art. 1, co.76-84, legge 208/2015)

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING: RIEPILOGO

Riscatto da parte dell'utilizzatore				
QUALIFICA DELLA SOCIETA' DI LEASING	IMPOSTE			
	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Costruttrice/ristrutturatrice	4% (o 10%)	€ 200	€ 200	€ 200
NON Costruttrice/ristrutturatrice	-	€ 200	€ 200	€ 200

FASE 3

Cessione del contratto da parte dell'utilizzatore	
ACQUIRENTE DEL CONTRATTO	REGISTRO*
Soggetti <u>con</u> requisiti «prima casa»	1,5%
Soggetti <u>senza</u> requisiti «prima casa»	9%

* Il registro in misura proporzionale (1,5% o 9%, a seconda dei requisiti «prima casa» o meno in capo all'acquirente) si applica anche se la cessione del contratto è assoggettato ad IVA

Nuovi co.1-bis e 1-ter, dell'art.8-bis, Tariffa, parte I DPR 131/1986

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.76-84, legge 208/2015*)



70 ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 | COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Contrariamente al mutuo, per il quale è previsto il pagamento di un'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo mutuato, nel leasing non si deve pagare alcuna imposta

IMPOSTE SUL POSSESSO DELL'IMMOBILE

Nel leasing, IMU, TASI e TARI sono a carico dell'utilizzatore (per l'IMU art.9 co.1 D.Lgs.23/2011, per la TASI art.1, co.672, legge 147/2013)

Nel caso in cui l'immobile sia «abitazione principale» dell'utilizzatore e sia classificata come «casa non di lusso» l'utilizzatore è esentato dal pagamento dell'IMU e della TASI

BONUS EDILIZIA ED ECOBONUS

I bonus dovrebbero essere riconosciuti anche agli utilizzatori, come per gli inquilini, i comodatari e gli assegnatari di alloggi, per le spese da questi sostenute e rimaste a loro carico

Ai fini della detrazione del 55%-65% (art.2, co.2 DM 19/02/2007), se le spese sono sostenute dalla società di leasing, il beneficio compete all'utilizzatore sulla base del costo sostenuto dalla società concedente

Tale principio dovrebbe essere esteso anche ai fini della detrazione del 36%-50%

Bonus per l'acquisto di case in edifici ristrutturati

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co. 74-75 e 87-88, legge 208/2015*)

✓ Proroga e novità sui bonus «potenziati» per riqualificazione energetica, antisismica, ristrutturazione e acquisto mobili

Eco-Bonus

- ❑ dal 06.06.2013 al 31.12.2016 = detrazione 65%
- ❑ Per il 2016 = possibilità per soggetti «*incapienti*» e per lavori condominiali di cedere il bonus all'impresa con modalità definite con apposito Provvedimento

Bonus-antisismica

- ❑ dal 04.08.2013 al 31.12.2016 = detrazione 65% per abitazioni principali e immobili produttivi in zone sismiche 1 e 2

Bonus edilizia

- ❑ dal 26.06.2012 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 96.000 euro

Bonus mobili

- ❑ dal 06.06.2013 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 10.000 euro



Bonus mobili per le giovani coppie

Per il 2016 = detrazione 50% sino a 16.000 euro per l'acquisto di mobili da parte di giovani coppie (di cui almeno uno di età ≤ 35) che comprano l'«abitazione principale»

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co. 74-75 e 87-88, legge 208/2015*)



«BONUS EDILIZIA»:

**DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER IL
RECUPERO EDILIZIO DELLE ABITAZIONI**

Bonus lavori

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 96.000 euro

Bonus Acquisto abitazioni ristrutturate

- ❑ Spese sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2016 per l'acquisto di abitazioni in immobili integralmente «ristrutturati», cedute entro 18 mesi dal termine dei lavori di ristrutturazione

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



Caratteristiche
della detrazione

50%

AGEVOLAZIONE

- Detrazione dall'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF) riconosciuta all'acquirente di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese di costruzioni cedenti



CONDIZIONI

- intervento eseguito sull'intero fabbricato
- intervento consistente in restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, c.1, lett. c-d, D.P.R. 380/2001)
- acquisto (rogito) entro 18 mesi dal termine dei lavori



BENEFICIARI (C.M. 24/E/04)

- Acquirente del diritto di proprietà, nuda proprietà e di altri diritti reali sulle abitazioni (uso, usufrutto, abitazione)

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



Misura della
detrazione

FINO AL 31.12.2016

50%

detrazione pari al 50% del valore degli interventi che si assume pari al 25% del prezzo d'acquisto (compresa l'IVA) e comunque entro il limite massimo di € 96.000 (detrazione massima = 48.000 da ripartire in 10 anni)

A REGIME

36%

detrazione pari al 36% del valore degli interventi che si assume pari al 25% del prezzo d'acquisto (compresa l'IVA) e comunque entro il limite massimo di € 48.000 (detrazione massima = 17.280 da ripartire in 10 anni)

Art.16bis co. 3
DPR 917/1986

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



Modalità applicative (CM 24/E/2004)

- Acquisto di un'unità immobiliare non abitativa (es. pertinenza): l'agevolazione non spetta
- Acquisto contestuale abitazione e pertinenza: il 25% può calcolarsi sul prezzo complessivo delle due unità, sempre entro il limite dei 96.000 euro da riferirsi complessivamente ad entrambe
- Acquisto contestuale due abitazioni: il limite di spesa di 96.000 euro è riferito a ciascuna unità residenziale
- Acquisto in comproprietà di un'abitazione: il limite di spese è riferito all'unità e non a ciascun comproprietario e la detrazione spettante deve essere ripartita in base alla % di proprietà (CM 20/E/2011)

Adempimenti



- Indicazione in dichiarazione dei redditi del codice fiscale dell'impresa esecutrice dei lavori

Pagamenti



- Nessun pagamento con bonifico bancario, a prescindere dall'accensione di un mutuo
- La detrazione è ammessa anche in relazione agli acconti, a condizione che venga stipulato e registrato il compromesso, dove risulti il prezzo di vendita (il rogito, comunque, deve avvenire entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori)

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



ESEMPI DI CALCOLO:

Ipotesi 1

- ✓ 1 solo acquirente
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 150.000

Importo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 150.000 = € \underline{37.500}$$

Importo detraibile

$$50\% \times € \underline{37.500} = € 18.750$$

Importo complessivamente detraibile = € 18.750 in dieci anni (€ 1.875 all'anno)

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 2

- ✓ 2 acquirenti comproprietari in parti uguali
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 500.000

Importo complessivo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 500.000 = € 125.000$$

Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare

Importo complessivo effettivamente detraibile

$$50\% \times € \underline{96.000} = € 48.000$$

Importo “effettivo” detraibile per ciascuno

$$€ 48.000 / 2 = € 24.000$$

Ciascun acquirente può detrarsi dall'IRPEF € 24.000 in dieci anni (€ 2.400 all'anno)

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co. 74-75 e 87-88, legge 208/2015*)



NOVITÀ «BONUS MOBILI» PER LE GIOVANI COPPIE



Bonus mobili per le giovani coppie

Per il 2016 = detrazione 50% sino a 16.000 euro per l'acquisto di mobili da parte di giovani coppie (di cui almeno uno di età ≤ 35) che comprano l'«abitazione principale»



Coniugi o conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno 3 anni, in cui almeno 1 non abbia superato i 35 anni



Acquistano l'«abitazione principale» (art.15, co.1, lett. b TUIR)



Acquistano nel 2016 i mobili per l'«abitazione principale» per un importo massimo di € 16.000 (RISPARMIO D'IMPOSTA = € 800 per 10 anni)

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.74-75 e 87-88, legge 208/2015*)



NOVITÀ «BONUS MOBILI» PER LE GIOVANI COPPIE



*Coniugi o conviventi more uxorio
che abbiano costituito nucleo da
almeno 3 anni, in cui almeno 1
non abbia superato i 35 anni*



CM 7/E del 31 marzo 2016

Nel 2016:

- coppia coniugata
- coppia convivente more uxorio da almeno 3 anni, attestata dall'iscrizione nello stesso stato di famiglia o da autocertificazione (DPR 445/2000)
- almeno 1 dei componenti non deve aver superato i 35 anni (requisito soddisfatto anche se i 35 anni vengono compiuti nel corso del 2016)

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.74-75 e 87-88, legge 208/2015*)



NOVITÀ «BONUS MOBILI» PER LE GIOVANI COPPIE



Acquistano l'«abitazione principale» (art.15, co.1, lett. b TUIR)



CM 7/E del 31 marzo 2016

- acquisto della casa a titolo oneroso o gratuito
- acquisto della casa da parte di entrambi i coniugi/conviventi , o di uno solo di essi purché di età ≤ 35 anni
- acquisto della casa effettuato nel 2015 o nel 2016
- destinazione della casa ad abitazione principale di entrambi i componenti nel 2016. Per gli acquisti effettuati nel 2016 la destinazione ad abitazione principale può avvenire entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2016 (730/Unico 2017)

Legge di Stabilità 2016 (*art. 1, co.74-75 e 87-88, legge 208/2015*)



NOVITÀ «BONUS MOBILI» PER LE GIOVANI COPPIE



Acquistano nel 2016 i mobili per l'«abitazione principale» per un importo massimo di € 16.000 (RISPARMIO D'IMPOSTA = € 800 per 10 anni)



CM 7/E del 31 marzo 2016

- acquisto dei mobili nel 2016, anche prima dell'acquisto della casa (es. *acquisto mobili a marzo 2016 e acquisto dell'abitazione a ottobre 2016*)
- beni agevolati = mobili nuovi destinati all'arredo dell'abitazione ad eccezione degli elettrodomestici (es. *letti, armadi, librerie, divani, apparecchi di illuminazione; NO porte, pavimenti, tende*)
- acquisto dei mobili da parte di entrambi i coniugi/conviventi, o da uno solo di essi (anche se non proprietario della casa e anche se over 35)
- importo massimo di € 16.000 riferito alla coppia e da suddividere in base alle spese effettivamente sostenute da ciascuno
- pagamento delle spese tramite bonifico bancario o postale ordinario, carta di credito, carta di debito (NO contanti e assegni)
- NO cumulo con il «bonus mobili» per le ristrutturazioni sulla stessa abitazione (SI su abitazioni diverse)

Altre misure sulla casa

Legge di Stabilità 2016 (*art.1, co. 55, legge 208/2015*)



- ✓ **Possibilità di fruire dei benefici «prima casa» anche per il riacquisto di un'abitazione, a condizione che entro 1 anno sia venduta la «prima casa» già posseduta** - *art.1, co.55*



*Art.1, Nota II-bis
Tariffa, Parte I
DPR 131/1986*

Il nuovo co. 4-bis prevede l'applicazione dei benefici «prima casa» anche nel caso in cui, nello stesso Comune dove intende acquistare la nuova abitazione, l'acquirente

- ✓ *ha già la residenza*
- ✓ *è già titolare di altra «prima casa»*
- ✓ *non ha altra abitazione (potrebbe però averla in altro Comune)*



CM 12/E dell'8 aprile 2016

- *Il credito d'imposta di cui all'art.7, legge 448/1998 è riconosciuto anche nel caso in cui l'acquisto della nuova abitazione sia precedente alla vendita della «prima casa» preposseduta*
- *Il nuovo co.4-bis si applica anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia soggetto ad IVA*
- *Il nuovo co.4-bis si applica anche nel caso in cui il nuovo acquisto sia effettuato a titolo gratuito (per donazione o successione)*
- *Il nuovo co.4-bis si applica in relazione agli acquisti posti in essere dal 1° gennaio 2016*

Legge di Stabilità 2016 (*art.1, co. 14, 53 - 54 legge 208/2015*)



Riduzione del prelievo patrimoniale sulla casa

TASI E IMU

- ***L'eliminazione della TASI per le «abitazioni principali» non di lusso (NON accatastate in A/1, A/8 e A/9) – art.1, co.14***
- ***La riduzione del 25% del prelievo IMU e TASI per le abitazioni locate a canone concordato – art.1, co.53-54***

Incentivi all'acquisto di case da locare a canoni ridotti

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Incentivi all'acquisto di case «energetiche» da locare a canoni ridotti

- **Deduzione** dal reddito imponibile **IRPEF** di un importo pari al **20% del prezzo** d'acquisto (fino ad un **massimo di € 300.000**) di **abitazioni nuove invendute al 12 novembre 2014**, o derivanti da interventi di **ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo**, in **classe energetica A o B**, acquistate nel **periodo 2014-2017**, da destinare (entro i 6 mesi successivi) alla **locazione a canoni ridotti**
- **Deduzione** dal reddito imponibile **IRPEF** degli **interessi passivi** relativi a **mutui** contratti per l'acquisto delle unità abitative da locare
- Deduzione **ripartita in 8 anni**, utilizzabile dal periodo d'imposta in cui è stipulato il contratto di locazione
- **Modalità operative da definire con DM del MIT+MEF**

DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)

DEFINIZIONE DI «ABITAZIONI INVENDUTE»

L'«abitazione invenduta» al 12/11/2014 è quella che, a tale data, è ultimata, o in costruzione, o per la quale è già rilasciato titolo abilitativo (comunque denominato) o sottoscritta la convenzione con il Comune

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Quali sono gli obiettivi dell'agevolazione?



Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Chi può fruire delle deduzioni?



Le persone fisiche non esercenti attività commerciale

Legge
164/2014

(art.21, co. 4-bis)

Possibilità, all'atto d'acquisto o durante la locazione, di cedere l'usufrutto dell'abitazione a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'«alloggio sociale», a condizione che venga mantenuta la locazione a canone ridotto e che il corrispettivo annuale di usufrutto non sia superiore al canone di locazione

DM 8 settembre 2015

(GU del 3 dicembre 2015)

ACQUISTO IN COMPROPRIETÀ

L'agevolazione spetta a tutti i comproprietari in relazione alla rispettiva quota di proprietà

(art.2, co.4)

70 ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
1946 - 2016 COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

ACQUISTO DELL'USUFRUTTO

In generale l'agevolazione dovrebbe spettare anche per l'acquisto dell'«usufrutto» da parte di persona fisica, limitatamente al valore riferibile a tale diritto

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Per cosa sono riconosciute le deduzioni?



- Acquisto di abitazione nuova **«invenduta» al 12/11/2014** in Classe A o B, accatastata nel Gruppo A, tranne A/1-A/8-A/9-A/10
- Acquisto di abitazione oggetto di «ristrutturazione» o «restauro e risanamento conservativo» in Classe A o B, accatastata nel Gruppo A, tranne A/1-A/8-A/9-A/10
- Costruzione di abitazione in Classe A o B su un'area già posseduta, classificabile nel Gruppo A, tranne A/1-A/8-A/9-A/10

DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)



dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017

DEFINIZIONE DI «ABITAZIONI INVENDUTE»

L'«abitazione invenduta» al 12/11/2014 è quella che, a tale data, è ultimata, o in costruzione, o per la quale è già rilasciato titolo abilitativo (comunque denominato) o sottoscritta la convenzione con il Comune

(art.1)

ACQUISTI «AGEVOLABILI» PRIMA DEL 12/11/2014

L'incentivo è comunque riconosciuto anche per gli acquisti di abitazioni da locare effettuati dal 1° gennaio al 12 novembre 2014

(art.2, co.1)

Agevolazione «Scellier» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Da chi si deve acquistare o far costruire la casa?



- Impresa «costruttrice» nel caso di abitazione di nuova costruzione
- Qualsiasi soggetto nel caso di abitazione «ristrutturata»

70 ANCE 1946 - 2016
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...



IMPRESE CEDENTI LE CASE DA LOCARE

per accedere al beneficio:

- le case «di nuova costruzione» devono essere cedute dall'«impresa costruttrice»
- le case «ristrutturate» possono essere cedute da qualsiasi soggetto (impresa o privato)

per accedere al beneficio:

- Le case «di nuova costruzione» devono essere cedute da imprese di costruzione e da cooperative edilizie
- Le case «ristrutturate» devono essere cedute da imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

A cosa deve essere destinata la casa?



Entro 6 mesi dall'acquisto/costruzione, la casa deve essere destinata alla locazione a canoni ridotti

DM 8 settembre 2015

(GU del 3 dicembre 2015)

**DECORRENZA DEI 6 MESI PER LA CONCLUSIONE DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il termine semestrale decorre:

- *dal rogito, in caso di abitazioni acquistate*
- *dal rilascio del certificato di agibilità, in caso di abitazioni costruite su aree già possedute dal contribuente*

(art.6, co.1)

**DECORRENZA DEI 6 MESI PER GLI ACQUISTI
PRECEDENTI AL DM 8 SETTEMBRE 2015**

Il vincolo semestrale per la conclusione del contratto di locazione decorre dal 3 dicembre 2015 (data di pubblicazione in GU del DM attuativo 8 settembre 2015)

(art.6, co.2)

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

A cosa deve essere destinata la casa?

CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	
DURATA	Almeno 8 anni continuativi
RISOLUZIONE ANTICIPATA	▪ per causa imputabile al <u>locatore</u> = <u>DECADENZA</u> ▪ per causa imputabile al <u>locatario</u> = <u>NO DECADENZA</u> se entro 1 anno locatore stipula altro contratto di locazione
IMPORTO DEL CANONE	<u>NON SUPERIORE A:</u> ✓ <u>“canone convenzionato”</u> , secondo la convenzione di cui all’art.18, DPR 380/01 <u>oppure</u> ✓ <u>MINORE tra: “canone concordato”</u> , ai sensi dell’art.2, co.3, legge 431/98 e <u>“canone speciale”</u> di cui all’art.3, co.114, legge 350/03
RAPPORTI FRA LE PARTI	<u>NO rapporti di parentela di I° GRADO</u> (no genitore/figlio)

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

A cosa deve essere destinata la casa?

DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)

DEFINIZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE APPLICABILE

- se nella stessa zona non sono presenti abitazioni realizzate ai sensi dell'art.3, co.114, della legge 350/03, il canone di riferimento è quello «concordato»
- se nella stessa zona non sono presenti «canoni concordati», si può far riferimento ai Comuni limitrofi (art.7)



CM 3/E del 2 marzo 2016

DURATA MINIMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il requisito della durata minima del contratto di locazione, pari ad 8 anni continuativi, viene rispettato anche nel caso di contratti di durata iniziale inferiore che raggiungono la durata minima con le proroghe di diritto, previste dalla legge (es. 6+2 ex art.2, legge 431/1998)

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

In cosa consiste l'agevolazione?



Deduzione dal reddito imponibile IRPEF del 20% del prezzo d'acquisto, da assumere entro il limite di €300.000, di abitazioni nuove o ristrutturate, in classe energetica A o B, destinate (entro i 6 mesi successivi) alla locazione a canoni ridotti, da ripartire in 8 anni a decorrere dalla stipula del contratto di locazione

DM 8 settembre 2015

(GU del 3 dicembre 2015)

DEFINIZIONE DI «PREZZO D'ACQUISTO»

Il «prezzo d'acquisto» comprende anche l'IVA

(art.2, co.1)



CM 3/E del 2 marzo 2016

ACQUISTO DI PIÙ ABITAZIONI AGEVOLATE

Il limite di 300.000 € è l'ammontare massimo di spesa complessivamente agevolabile per l'intero periodo di vigenza della deduzione (2014-2017), con riferimento al singolo contribuente, a prescindere dal numero di abitazioni acquistate

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

In cosa consiste l'agevolazione?

Legge di
conversione
164/2014

Ulteriore deduzione dal reddito imponibile IRPEF degli interessi passivi relativi a mutui contratti per l'acquisto delle unità abitative da locare

DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)

CUMULABILITÀ DELLE DEDUZIONI

La deduzione per gli interessi passivi opera nella misura del 20% degli stessi ed è aggiuntiva rispetto a quella sul prezzo d'acquisto

(art.2, co.2)



CM 3/E del 2 marzo 2016

CALCOLO DEDUZIONE SUGLI INTERESSI PASSIVI

La deduzione degli interessi passivi:

- è pari al 20% degli interessi passivi pagati ogni anno (criterio di cassa) ed attestati dalla quietanza rilasciata dalla banca che ha erogato il mutuo
- deve essere limitata alla quota di interessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo di importo non superiore a 300.000 €
- spetta per l'intera durata del mutuo e, quindi, anche oltre gli otto anni di ripartizione dell'agevolazione legata all'acquisto

Agevolazione «*Scellier*» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Istruzioni per calcolare l'agevolazione sul prezzo d'acquisto



1. Verificare se $(\text{Prezzo d'acquisto} + \text{oneri fiscali}) \leq € 300.000$:
se $\leq € 300.000$, considerare l'importo esatto
se $> € 300.000$, considerare € 300.000
2. Calcolare deduzione complessiva spettante =
 $(\text{Prezzo d'acquisto} + \text{oneri fiscali}) \times 20\%$
3. Calcolare deduzione annua spettante =
 $[(\text{Prezzo d'acquisto} + \text{oneri fiscali}) \times 20\%] : 8$
4. Rideterminare il Reddito imponibile IRPEF annuo =
 $\text{Reddito imponibile IRPEF complessivo} - \text{Deduzione annua}$
5. Calcolare l'IRPEF dovuta =
 $\text{Reddito IRPEF rideterminato} \times \text{aliquote «a scaglioni»}$

Agevolazione «Scellier» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Esempio di calcolo della deduzione sul prezzo d'acquisto



Prezzo d'acquisto	€ 250.000
Oneri fiscali	€ 25.600
IVA 10%	€ 25.000
Registro+Ipo-catastali	€ 600
Totale	€ 275.600

Reddito imponibile IRPEF	€ 70.000
Aliquota marginale	41%



Agevolazione «Scellier» (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

Esempio di calcolo della deduzione sul prezzo d'acquisto



Deduzione complessiva € 55.120

20% di € 275.600

Deduzione annua € 6.890

€ 55.120 : 8

Risparmio d'imposta annuo € 2.825

41% di € 6.890

DM 8 settembre 2015

(GU del 3 dicembre 2015)

TRASFERIMENTO DELL'ABITAZIONE

*L'agevolazione segue l'abitazione e
spetta all'acquirente/erede per le
quote residue*

(art.8, co.1)



*Circa l'8% del prezzo
d'acquisto si
recupera in 8 anni*

Una nuova strategia fiscale per la casa

LA CASA E L'EVOLUZIONE DEL MERCATO



INVESTITORE
PRIVATO

1. Proroga per almeno un triennio della detrazione IRPEF del 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B
2. Incentivi fiscali per gli interventi di «sostituzione edilizia»
3. Agevolazioni per le operazioni di permuta tra edifici vecchi ed immobili con caratteristiche energetiche rinnovate
4. Incentivi per i processi più complessi di riqualificazione urbana



INVESTITORE
ISTITUZIONALE

1. Tassazione agevolata degli utili derivanti dalla partecipazione a *newco* dedicate a specifiche iniziative edilizie