



Unitrend srl

Servizi alle Imprese



CONFINDUSTRIA

Associato Confindustria

Bari -BAT



Informativa n. 3
del 19 gennaio 2016

Oggetto: Novità sugli immobili (legge di stabilità 2016 n.208/2015).

La legge di stabilità 2016 ha introdotto diverse novità in tema immobiliare, in particolare:

1. ***Esenzione Tasi;***
2. ***Comodati;***
3. ***Affitti a canone concordato;***
4. ***Tassa rifiuti;***
5. ***Imprenditori professionali e coltivatori diretti;***
6. ***Determinazione rendita catastale immobili a destinazione speciale e particolare;***
7. ***Registrazione contratti di locazione;***
8. ***Bonus recupero del patrimonio edilizio;***
9. ***Proroga detrazione per misure antisismiche ed immobili colpiti da calamità;***
10. ***Bonus mobili raddoppiato;***
11. ***Estensione detrazione interventi di qualificazione energetica;***
12. ***Imposte ridotte per le aree di edilizia convenzionata;***
13. ***Iva detraibile per gli immobili classe A e B;***
14. ***Leasing agevolato per i giovani;***



Unitrend srl
Servizi alle Imprese



CONFINDUSTRIA

Associato Confindustria

Bari -BAT

1. ESENZIONE TASI

Dal 2016 saranno *escluse dalla Tasi le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del possessore nonché dell'utilizzatore e del suo nucleo familiare, escluse quelle di lusso* (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

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 (comodatari o conduttori) resta però dovuta la quota a carico del possessore, nella eventuale misura stabilita dal comune nel 2015 (Barletta 0 %). Per le abitazioni di lusso, invece, continua ad applicarsi l'Imu, con l'aliquota approvata nel 2015 e la detrazione di 200 euro.

2. COMODATI

Sono state introdotte sostanziali modifiche alle norme agevolative in materia di IMU e TASI sugli immobili concessi in comodato.

- a) È abrogata la norma che permetteva ai Comuni di disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato a parenti, quindi *queste abitazioni, saranno dal 2016 soggette ad aliquota ordinaria ai fini Imu e Tasi.*
- b) E' stata introdotta una riduzione del 50% 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.

Inoltre, ai fini della disciplina Tasi, vengono introdotte nuove ipotesi di assimilazione ad abitazione principale, in particolare vengono ricompresi:

- Abitazioni dei residenti all'estero;
- Abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci;
- Alloggi sociali;
- Ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione;
- Immobili dei militari;
- Se previsto dal regolamento comunale, abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari;



Unitrend srl

Servizi alle Imprese



CONFINDUSTRIA

Associato Confindustria

Bari -BAT

3. AFFITTI A CANONE CONCORDATO

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*.

4. TASSA RIFIUTI

Sono *rinviate al 2018* due importanti prescrizioni sulla Tari. La prima riguarda *la possibilità di derogare ai coefficienti di produzione*, cui fanno riferimento gli allegati al Dpr158/1999, e *di non considerare, per le utenze domestiche, il numero dei componenti della famiglia* (di fatto, un'applicazione della Tari molto simile alla Tarsu).

Il secondo rinvio riguarda la norma che avrebbe imposto ai Comuni, nella determinazione dei costi che devono trovare copertura integrale con la tariffa, di avvalersi anche delle risultanze dei fabbisogni standard.

5. IMPRENDITORI PROFESSIONALI E COLTIVATORI DIRETTI

Dal 2016 saranno esenti da **IMU i terreni**:

1. *posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali*, ex. Articolo 1 del Dlgs 99 del 29 marzo 2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
2. *situati nei Comuni delle isole minori*, ex allegato A della legge 448/2001;
3. a immutabile *destinazione agro-silvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile*.

E' stata estesa *l'agevolazione dell'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, per gli acquisti di terreni agricoli da parte del coniuge e di parenti in linea retta conviventi con persone in possesso della qualifica di coltivatore diretto o Iap*, se in possesso di altri terreni agricoli.

6. DETERMINAZIONE RENDITA CATASTALE IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Dal primo gennaio 2016, *gli intestatari catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare*, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, *potranno presentare atti di aggiornamento della rendita catastale fino al prossimo 15 giugno per aver effetto già dal 2016*.



Unitrend srl

Servizi alle Imprese



CONFINDUSTRIA

Associato Confindustria

Bari -BAT

Si potrà determinare la rendita tenendo conto del suolo e delle costruzioni, senza considerare macchinari (**beni mobili imbullonati**), congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali al processo produttivo, come le reti di trasmissione delle merci, con conseguente risparmio di Imu.

Dovrebbero essere ancora compresi nella rendita catastale gli impianti funzionali all'immobile (riscaldamento, elettrico, di climatizzazione), ma non quelli di produzione industriale.

7. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

La modifica dell'articolo 13 della legge 431/1998, fa ricadere sul *locatore l'obbligo di registrare il contratto di locazione improrogabilmente entro 30 giorni dalla sottoscrizione, imponendoli di darne comunicazione, entro i successivi 60 giorni, sia al conduttore sia all'amministratore del condominio* affinché aggiorni il registro di anagrafe condominiale.

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 ogni momento dal conduttore, e comunque entro i sei mesi successivi all'effettivo rilascio del bene locato.

Sarà il giudice a determinare la misura del canone dovuto ed a stabilire la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

8. BONUS RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

E' stato *prorogato fino al 31 dicembre 2016 la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*. Confermato anche il limite massimo di spesa per la singola unità immobiliare, che rimarrà di 96 mila euro e dal 2017 tornerà a 48 mila euro.

9. PROROGA DETRAZIONE PER MISURE ANTISISMICHE ED IMMOBILI COLPITI DA CALAMITA'

E' stata *prorogata al 31 dicembre 2016 anche la detrazione Irpef ed Ires del 65% sulle misure antisismiche* dell'abitazione principale o delle costruzioni adibite ad attività produttive, a patto che gli edifici si trovino "nelle zone sismiche ad alta pericolosità", zone 1 e 2 (Opcm 20 marzo 2003,n.3274).



Unitrend srl

Servizi alle Imprese



CONFINDUSTRIA

Associato Confindustria

Bari -BAT

Sono agevolati al 50% anche il “ripristino” o la “ricostruzione” dell’immobile “danneggiato a seguito di eventi calamitosi”, anche se questi non rientrano tra gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o restauro conservativo, purchè sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

10. BONUS MOBILI RADDOPPIATO

Sull’acquisto dei mobili da parte delle giovani coppie acquirenti di una casa è prevista una detrazione del 50% sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, fino a 16 mila 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.

Mentre è stato ***prorogato fino al 31 dicembre 2016 bonus mobili collegato alle ristrutturazioni***, che non è cumulabile con quello per le giovani coppie.

Si tratta di una detrazione del 50%, da dividere in dieci anni, su una spesa massima di 10 mila euro, di mobili e grandi elettrodomestici di classe almeno A+(A per i forni).

11. ESTENSIONE ALLA DOMOTICA DELLA DETARZIONE SUGLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

La legge di stabilità 2016 ha ***prorogato 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.

Inoltre tale detrazione è stata **estesa anche alle spese per l’acquisto, l’installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o la produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti ed a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.**

Possibilità ***per le persone fisiche (pensionati, dipendenti, lavori autonomi) e per gli imprenditori in contabilità semplificata***, che non possono usare direttamente la detrazione Irpef del 65%, ***risultando incapienti, di optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori del condominio*** che hanno effettuato gli interventi.

La cessione deve riguardare la detrazione relativa alle spese sostenute nel 2016, legate ad interventi effettuati in “parti comuni di edifici condominiali”, secondo modalità che saranno definite dall’Agenzia delle Entrate.



Unitrend srl
Servizi alle Imprese



CONFINDUSTRIA

Associato Confindustria

Bari -BAT

12. IMPOSTE RIDOTTE PER LE AREE DI EDILIZIA CONVENZIONATA

E' stato previsto il *pagamento dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali* per gli atti di trasferimento delle aree che rientrano negli interventi di edilizia convenzionata, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali.

13. IVA DETRAIBILE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DI CLASSE A E B

La legge di stabilità prevede, solo per il 2016, una *detrazione dall'Irpef pari al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale*, di classe energetica A o B, se *vendute dalle imprese che le hanno costruite*. La detrazione dovrà essere fruita in dieci quote costanti di pari importo, a partire dall'anno di sostenimento.

14. LEASING AGEVOLATO PER I GIOVANI

Dal 2016 le persone fisiche che decideranno di *acquistare o costruire un fabbricato abitativo da adibire ad abitazione principale* potranno scegliere *il leasing* con notevoli vantaggi.

Si tratta di un contratto con cui l'utilizzatore si assume i rischi legati all'eventuale perimento del bene, l'obbligo di pagare regolarmente i canoni periodici, ed è tenuto al riscatto finale dell'immobile, salvo il caso nel quale decida di non esercitare il riscatto stesso, dandone comunicazione al concedente; ed il concedente si obbliga ad acquistare l'immobile secondo le indicazioni dell'utilizzatore ed a metterlo a disposizione dello stesso.

Qualora l'utilizzatore risulti inadempiente, il concedente ha diritto di risolvere il contratto e di chiedere la restituzione del bene, ma dovrà corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o altra collocazione del bene, che deve avvenire, in ogni caso, a valore di mercato e nel rispetto dei criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

L'utilizzatore potrà chiedere la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici in presenza di particolari condizioni, quali ad esempio la cessazione del rapporto di lavoro subordinato. La sospensione può avere luogo per non più di una volta nel corso di tutta la durata del contratto di locazione finanziaria e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi.

L'ulteriore novità è rappresentata dall'introduzione di una detrazione Irpef del 19% sui canoni e sul riscatto, per i giovani che all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria abbiano un'età inferiore a 35 anni, un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro e non siano titolari di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa.