

Vigevano , 21 gennaio 2016

Oggetto: Legge di Stabilità 2016: 4a circolare : immobili - abitazioni e prima casa

Riassumiamo, con questa circolare, le norme in tema immobili – abitazioni e prima casa.
E' stata utilizzata l'esposizione in ordine alfabetico, eccezione fatta per le disposizioni in tema di leasing prima casa, che chiude il testo.

AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI

Imposta di registro ridotta anche se si acquista una nuova prima casa prima di vendere quella già posseduta

L'aliquota ridotta riconosciuta per l'acquisto della prima casa si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non ha i requisiti in quanto è già proprietario di un altro immobile acquistato con le agevolazioni, a patto che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

Resta, quindi, confermata la possibilità di avere una sola prima casa agevolata, ma non è più necessario che la vendita sia effettuata prima del nuovo acquisto.

Detrazione per acquisto immobili di classe energetica A o B

Istituita una detrazione IRPEF per chi decide di acquistare dal costruttore **immobili a basso impatto ambientale**, ossia classificati come A o B dal punto di vista del rendimento energetico.

La detrazione è riconosciuta solo per gli acquisti effettuati **entro il 2016**, ed è pari al 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA .

L'importo spettante va ripartito in 10 quote annuali che possono essere portate in detrazione a partire dall'anno di acquisto.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nulli i patti contrari alla legge nei contratti di locazione

Viene stabilita la nullità di qualunque tipo di accordo volto a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Nullità anche nel caso in cui venga stipulato un contratto a canone concordato ma con un importo superiore a quello previsto dagli accordi territoriali.

In entrambi i casi il conduttore può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato o le somme versate in più rispetto all'importo stabilito dai patti territoriali, rivolgendosi al giudice entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato.

Nulli anche gli accordi volti a prevedere una durata contrattuale diversa rispetto a quelle previste dalla legge.

Obbligo di registrazione e comunicazione all'Amministratore del Condominio

Si impone al **solo** locatore l'obbligo di registrazione del contratto, ove previsto dalla legge, entro un termine massimo di 30 giorni.

Obbligatorio anche dare comunicazione all'amministratore di condominio dell'avvio della locazione, entro il termine massimo di 60 giorni dalla stipula del contratto stesso.

In caso di mancata registrazione del contratto l'inquilino ha la possibilità di rivolgersi al giudice per richiedere che venga applicato un canone di locazione pari a quello previsto per i contratti a canone concordato.

I M U

ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO A PARENTI DI PRIMO GRADO

Cancellata l'esenzione dall'imposta e sostituita con la riduzione dell'IMU al 50% per le case concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) alle seguenti condizioni:

- i familiari utilizzino l'immobile come abitazione principale (necessaria, quindi, la residenza anagrafica);
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve possedere solo due immobili nello stesso comune: l'uno destinato a propria abitazione principale, l'altro concesso in comodato alle due condizioni sopra ricordate.

L'agevolazione non si applica agli immobili di lusso, ossia a quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO – sconto Imu del 25%

Riduzione dell'IMU al 75% per i proprietari che hanno concesso in locazione i propri immobili a canone concordato.

IVIE- Esenzione prima casa all'estero

Esenzione dall'imposta sugli immobili all'estero (IVIE), sia per la prima casa, sia per la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

L'agevolazione non riguarda **le unità immobiliari di lusso**, ossia quelle che in Italia sarebbero classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per queste abitazioni continua ad applicarsi l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4 per cento e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Come in passato se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente all'utilizzo di ciascuno.

TASI

ESENZIONE PER IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

L'esenzione viene riconosciuta sia al proprietario, sia all'inquilino per gli immobili destinati ad abitazione principale.

Escluse dall'agevolazione le unità immobiliari di lusso.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO – sconto Tasi del 25%

Riduzione della Tasi al 75% per proprietari ed inquilini di immobili concessi in locazione a canone concordato.

RIDUZIONE AI COSTRUTTORI PER LE CASE IN VENDITA

Agevolazioni per i costruttori relativamente agli immobili in vendita.

L'aliquota della TASI è ridotta allo 0,1 % per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e **non** siano -in ogni caso- locati,

I comuni possono, comunque, modificare l'aliquota : in aumento sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento.

IL LEASING PER LA PRIMA CASA

Disciplina ad hoc per la locazione finanziaria di immobili destinati ad essere adibiti a prima casa per il periodo dall'01/01/2016 al 31/12/2020.

CONDIZIONI GENERALI: Con questa nuova tipologia di contratto la banca o l'intermediario si obbligano ad acquistare o far costruire l'immobile, su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore. L'immobile verrà messo a disposizione per una durata determinata, a fronte di un corrispettivo che terrà conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Prevista una sorta di "maxi rata finale" per effettuare l'acquisto alla scadenza del contratto.

INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE :in questo caso il concedente ha diritto alla restituzione del bene, ma è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotto l'importo dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni mancanti al termine del contratto e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

Facoltà all'intermediario di agire con il procedimento per convalida di sfratto per ottenere il rilascio dell'immobile.

SOSPENSIONE DEI PAGAMENTI: in caso di perdita del lavoro e di difficoltà nel pagare i canoni, è riconosciuta all'utilizzatore la facoltà di chiedere la sospensione dei pagamenti non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo, con proroga automatica del contratto per il corrispondente periodo.

La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

AGEVOLAZIONI FISCALI CONCESSE

DETRAZIONE IRPEF

Detrazione dall'IRPEF del 19 per cento dei canoni e del costo di acquisto, secondo un tetto massimo differenziato.

a) Per i **Giovani di età inferiore a 35 anni**, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e **non** titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa sono detraibili:

- canoni e relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro per anno;
- costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro.

b) Per i **Soggetti di età pari o superiore a 35 anni**, ferme restando le due condizioni sopra richiamate, sono detraibili:

- canoni e relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 4.000 euro per anno;
- costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 10.000 euro.

IMPOSTA DI REGISTRO

Per gli atti aventi ad oggetto leasing relativi alla prima casa l'imposta di registro si applica nella misura dell'1,5 %.

ALTRE DISPOSIZIONI

Divieto di azione revocatoria fallimentare all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria.

Media partner



www.sogesi.it

