Informativa per gli Associati n. 01 del 05/01/2016.

LA FINANZIARIA 2016 - PRIMA PARTE

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la **Finanziaria 2016** c.d. *"Legge di stabilità 2016",* **in vigore dall'1.1.2016***.*

Il testo, composto da **1 articolo suddiviso in 999 commi**, contiene una serie di interessanti disposizioni di seguito sintetizzate

RINVIO AUMENTO ALIQUOTE IVA

È confermato il rinvio dell'aumento dell'IVA contenuto nella Finanziaria 2015, prevedendo:

- **l'aumento al 13%** dell'aliquota IVA del 10% **a decorrere dal 2017**;
- **l'aumento al 24% a decorrere dal 2017** (in luogo del 25%) e **del 25% dal 2018** (in luogo del 25,5%) dell'aliquota IVA del 22%**.**

NOVITÀ IMU

Immobili in comodato a parenti

In sede di approvazione è stato rivisto il trattamento dell'**unità immobiliare concessa in comodato ad un parente** in linea retta entro il primo grado **che la utilizza come abitazione principale**, ora disciplinato dalla **nuova lett. 0a)** introdotta nel comma 3 dell'art. 13, DL n. 201/2011. Tale fattispecie **non rientra quindi più nella potestà regolamentare del Comune**.

In particolare, ai sensi della citata lett. 0a), **la base imponibile IMU è ridotta del 50%** per le unità immobiliari, **escluse quelle** "**di lusso**" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a **parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale a condizione che**:

- il contratto sia **registrato**;
- il comodante:
  - possieda **un solo immobile in Italia, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune** in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
  - **risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Al fine di poter fruire di tale agevolazione il comodante deve **presentare la dichiarazione IMU** per attestare il possesso dei requisiti richiesti.

Esenzione terreni agricoli

È confermata la rivisitazione della tassazione applicabile ai terreni agricoli. In particolare, è riconosciuta l'esenzione IMU per i terreni agricoli:

- ricadenti **in aree montane e di collina** in base ai criteri individuati dalla **CM 14.6.93, n. 9**;
- **posseduti e condotti da coltivatori diretti / IAP** iscritti alla previdenza agricola, **indipendentemente dalla loro ubicazione**;
- ubicati nei Comuni delle **isole minori** di cui all'Allegato A della Legge n. 448/2001;
- **ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Conseguentemente sono abrogate le disposizioni relative alla determinazione della base imponibile di detti terreni (art. 13, commi 5 e 8-bis, DL n. 201/2011) nonché all'individuazione dei terreni agricoli imponibili / esenti IMU per il 2014 e 2015 (art. 1, commi da 1 a 9-bis, DL n. 4/2015).

Riduzione IMU immobili locati a canone concordato

In sede di approvazione, inserendo il **nuovo comma 6-bis** all'art. 13, DL n. 201/2011, è disposto che per gli **immobili locati a canone concordato** di cui alla Legge n. 431/98, l'ammontare dell'**IMU dovuta**, così come risultante dall'applicazione dell'aliquota fissata dal Comune, è **ridotto del 25%** (**va versato il 75%**).

NOVITÀ TASI

Esenzione abitazione principale

È confermata la modifica del comma 669, Finanziaria 2014, a seguito della quale **l'esenzione TASI** già riconosciuta per i terreni agricoli è estesa alle unità immobiliari adibite ad **abitazione principale**, **escluse quelle di lusso** (A/1, A/8 e A/9). Conseguentemente sono modificati anche:

- il comma 639, che ora individua nel possessore e nell'utilizzatore i soggetti passivi TASI con **esclusione delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale** dall'uno o dall'altro nonché dal relativo nucleo familiare;
- il comma 681, il quale ora dispone che, nei casi in cui l'**immobile costituisca abitazione principale per il detentore**, **la TASI è dovuta soltanto dal proprietario**, nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura del 90% se il regolamento / delibera comunale non disciplina tale aspetto.

Tali disposizioni non trovano applicazione per le abitazioni principali di lusso per le quali, in base alla disciplina "generale" TASI, l'imposta è dovuta e, in presenza di un proprietario e di un detentore, la stessa è versata da ciascuno nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura fissata dalla norma nazionale.

Fabbricati "beni merce"

È confermata l'integrazione del comma 678, Finanziaria 2014, in base alla quale per i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice**, c.d. "beni merce", l'aliquota TASI è **ridotta allo 0,1%** fintanto che **permanga tale destinazione e gli stessi non siano locati**.

I Comuni possono **aumentare** detta aliquota **fino allo 0,25%** ovvero **diminuirla fino ad azzerarla**.

Riduzione TASI immobili locati a canone concordato

Analogamente a quanto previsto ai fini IMU, anche ai fini TASI è introdotta una **riduzione dell'imposta dovuta per gli immobili locati a canone concordato** di cui alla Legge n. 431/98.

In particolare, al comma 768, Finanziaria 2014 è aggiunto un **nuovo periodo** in base al quale *"per gli immobili locati a canone concordato … **l'imposta**, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune … **è ridotta al 75 per cento**".*

NOVITÀ IVIE

È confermata, considerata la necessità di applicare ai fini IVIE gli stessi criteri IMU, l'**esenzione IVIE per l'immobile posseduto all'estero che costituisce l'abitazione principale** (comprese le relative pertinenze) nonché la **casa coniugale assegnata all'ex coniuge** a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Tale **esenzione non trova applicazione se l'immobile in Italia risulterebbe di lusso** (A/1, A/8 o A/9). In tali casi va applicata l'**aliquota ridotta dello 0,4% e la detrazione**, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, **di € 200**, eventualmente rapportata al periodo durante il quale si realizza la destinazione ad abitazione principale.

Per l'immobile abitazione principale di più soggetti, la **detrazione va ripartita tra gli aventi diritto** in proporzione alla quota per la quale tale destinazione si verifica.

REVISIONE / AGGIORNAMENTO RENDITE CATASTALI

È confermato che **a decorrere dall'1.1.2016** la **rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare**, di cui alle **categorie catastali D ed E**, va determinata tramite **stima diretta** *"tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento"*.

Dalla stima diretta volta alla quantificazione della rendita catastale **vanno esclusi i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**. Da ciò consegue che non risultano più assoggettati ad IMU gli impianti ed i macchinari "imbullonati".

A decorrere dalla stessa data è **possibile presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale** degli immobili già censiti (procedura DOCFA), in base a dette nuove modalità.

Solo per il 2016, se l'**atto di aggiornamento è presentato entro il 15.6.2016**, la rendita catastale rideterminata ha **effetto dall'1.1.2016**.

Ciò comporta che per la determinazione dell'IMU 2016, in deroga alla regola generale di cui all'art. 13, comma 4, DL n. 201/2011 (rilevanza della rendita catastale risultante all'1.1 dell'anno di imposizione), è possibile considerare la nuova rendita catastale rideterminata.

NUOVO REQUISITO AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

In sede di approvazione, in materia di agevolazioni "prima casa", è stato introdotto il **nuovo comma 4-bis** alla Nota II-bis), DPR n. 131/86 in base al quale il soggetto **già proprietario della** "**prima casa**" può acquistare la "**nuova prima casa**" **applicando le relative agevolazioni** anche se **risulta ancora proprietario del primo immobile a condizione che lo stesso sia venduto entro un anno** dal nuovo acquisto.

Se entro detto termine annuale la "vecchia prima casa" non viene venduta, vengono meno le condizioni che consentono l'applicazione delle agevolazioni.

DETRAZIONE IVA ACQUISTO UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI

In sede di approvazione è stata inserita un'interessante agevolazione consistente nella possibilità di detrarre dall'IRPEF lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, **il 50% dell'IVA relativa all'acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A / B, cedute dalle imprese costruttrici**. La detrazione:

- spetta per gli acquisti **effettuati entro il 31.12.2016**;
- va ripartita in **10 quote annuali**.

DETRAZIONI RECUPERO EDILIZIO E RISPARMIO ENERGETICO

È disposta la **proroga alle condizioni previste per il 2015,** sia della detrazione per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 16-bis, TUIR che per quelli di **riqualificazione energetica** di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 269/2006.

In particolare, per le **spese sostenute fino al 31.12.2016** (anziché fino al 31.12.2015) la detrazione:

- per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** è riconosciuta nella misura del **50%**, su un importo massimo di spesa pari a **€ 96.000**;
- per gli **interventi di risparmio e riqualificazione energetica**, inclusi i nuovi interventi introdotti dal 2015 (schermature solari e impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili), è riconosciuta nella misura del **65%**.

CESSIONE DETRAZIONE SOGGETTI INCAPIENTI

In sede di approvazione, con riferimento alle **spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2016** per **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali**, il **nuovo comma 2-ter** dell'art. 14, DL n. 63/2013 introduce la possibilità, per:

- i **titolari di reddito di pensione non superiore a € 7.500**, di **redditi di terreni non superiori a € 185,92** e **dell'abitazione principale** con le relative pertinenze (art. 11, comma 2, TUIR);
- i **titolari di lavoro dipendente e assimilati con reddito complessivo non superiore a € 8.000 ovvero a € 4.800** (art. 13, comma 1, lett. a) e comma 5, lett. a), TUIR);

di optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato l'intervento agevolabile.

Con un apposito Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate saranno definite le relative modalità operative.

BONUS “MOBILI ED ELETTRODOMESTICI”

È confermata la **proroga della detrazione IRPEF del 50%** su una **spesa massima di € 10.000**, riconosciuta ai soggetti che sostengono **spese per l’acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici** rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all’arredo dell’immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio per il quale si fruisce della detrazione IRPEF (alle stesse condizioni previste per il 2015).

La detrazione è riconosciuta per le **spese sostenute fino al 31.12.2016** (anziché fino al 31.12.2015).

BONUS MOBILI GIOVANI COPPIE

In sede di approvazione è stata introdotta una **nuova detrazione IRPEF**:

- **riservata alle giovani coppie** (coniugi ovvero conviventi more uxorio):
  - che costituiscono **nucleo familiare da almeno 3 anni**;
  - in cui **almeno uno** dei 2 **non abbia superato i 35 anni** di età;
  - **acquirenti** di un’unità immobiliare da adibire ad **abitazione principale** (la norma non precisa i termini temporali relativi all’acquisto);
- pari al **50%**, su una **spesa massima di € 16.000**, per l’**acquisto di mobili** destinati all’**arredo dell’abitazione**.

  Detta spesa deve essere **sostenuta dall’1.1 al 31.12.2016** e la detrazione **va ripartita in 10 quote annuali**.

  Tale detrazione **non è cumulabile** né con la **detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** né con il **bonus “mobili ed elettrodomestici”**.

LEASING AGEVOLATO “PRIMA CASA”

In sede di approvazione è stata introdotta una serie di interessanti disposizioni tendenti a **agevolare l’acquisto della “prima casa” mediante un contratto di leasing**.

Il ricorso a tale modalità d’acquisto consente di beneficiare della **detrazione IRPEF del 19%** di cui **alle nuove lett. i-sexies.1) e i-sexies.2)** del comma 1 dell’art. 15, TUIR, relativamente:

a) ai **canoni e relativi oneri accessori** per un importo **non superiore a € 8.000**;

b) al **prezzo di riscatto** per un importo **non superiore a € 20.000**.

Quanto sopra è riconosciuto a condizione che:

- l’unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna;
- il soggetto interessato:
  - abbia un’**età inferiore a 35 anni** e un **reddito complessivo non superiore a € 55.000** all’atto della stipula del contratto;
  - non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Se il soggetto ha un’età **pari o superiore a 35 anni** la predetta detrazione è **ridotta del 50%**.

La nuova detrazione spetta alle condizioni previste relativamente agli interessi passivi ipotecari per l’acquisto dell’abitazione principale di cui alla lett. b) del citato art. 15.

Sono previste altresì le seguenti agevolazioni ai fini delle imposte indirette:

- è applicata **l’imposta di registro dell’1,50%** alle cessioni di case di abitazioni non di lusso effettuate nei confronti di banche ed intermediari finanziari per essere **concesse in leasing ricorrendo i requisiti “prima casa**”, in capo all’utilizzatore, di cui alla Nota II-bis all’art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86;
- le imposte ipocatastali sono dovute in misura fissa (€ 200).

Nel caso di cessioni effettuate direttamente dall’impresa di costruzioni l’imposta di registro e ipocatastali sono applicabili in misura fissa.

In caso di **cessione del contratto di leasing** in esame è applicabile l’imposta di registro del 9%, ridotta all’1,5% in presenza delle condizioni “prima casa”.

L’agevolazione in esame è **applicabile dall’1.1.2016 al 31.12.2020.**

BONUS ROTTAMAZIONE AUTOCARAVAN

In sede di approvazione è stato introdotto il riconoscimento di un **contributo fino ad un massimo di € 8.000** per l'acquisto nel 2016 (con immatricolazione entro il 31.3.2017) di un **nuovo autocaravan** di categoria non inferiore ad Euro 5 in sostituzione di un analogo veicolo di categoria Euro 0, Euro 1 o Euro 2, **destinato alla demolizione**.

Il contributo è anticipato dal rivenditore sotto forma di sconto sul prezzo di vendita. Al rivenditore è rimborsato sotto forma di credito d'imposta utilizzabile in compensazione ex art. 17, D.Lgs. n. 241/97.

Le modalità di attuazione dell'agevolazione in esame saranno definite con uno specifico DM.

BONUS DISPOSITIVI RISPARMIO CONSUMO ENERGETICO

In sede di approvazione è stata estesa la **detrazione IRPEF / IRES** del **65%** anche alle spese sostenute per l'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi **multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento / produzione di acqua calda / 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**.

A tal fine, i dispositivi di cui sopra 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**;
- **consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto**.