

LEGGE DI STABILITA'

Qui di seguito si riepilogano le principali novità della legge di stabilità che possono avere impatto significativo sui proprietari di immobili.

1. LE NOVITÀ IMU E TASI PER IL 2016

Le novità per IMU e TASI sono in sintesi le seguenti

Esenzione abitazione principale

Il primo intervento da segnalare è quello relativo all'esenzione per l'abitazione principale che viene estesa dal tributo maggiore anche al tributo sui servizi: l'abitazione principale diviene quindi esente tanto per l'Imu, quanto ai fini Tasi.

Le regole per applicare l'esonero sono le seguenti:

- l'esenzione riguarda solo le abitazioni non di lusso, quindi quelle di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- per beneficiare dell'esenzione è necessario che il contribuente risieda nell'immobile e, altresì, vi dimori abitualmente (se il coniuge ha un'altra abitazione nel medesimo Comune, solo uno di queste due può considerarsi abitazione principale);
- l'esenzione viene estesa alle pertinenze dell'abitazione principale; possono considerarsi tali gli immobili a servizio di questa, nel limite di uno per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte e depositi), C/6 (autorimesse e posti auto) e C/7 (tettoie).

Da segnalare che tale esenzione riguarderà anche gli inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale, esenzione che però non si estende al locatore (che quindi continuerà a pagare sia l'Imu che la Tasi).

Uso gratuito ai familiari

È stata reintrodotta una previsione riguardante gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari con vincoli molto stringenti. La versione finale si limita a disporre la riduzione dell'Imu nella misura del 50%.

Ai fini dell'applicazione di tale beneficio è necessario rispettare le seguenti condizioni:

- l'abitazione deve essere non di lusso (quindi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9);
- l'immobile deve essere dato in comodato con contratto registrato;
- tale fabbricato deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario;
- il comodato deve essere nei confronti di un parente in linea retta di primo grado (quindi il padre che concede l'uso al figlio, oppure viceversa);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile agevolato perché concesso in comodato;
- il comodante non deve possedere altri Immobili in Italia, ad eccezione dell'immobile dato in comodato e dell'immobile in cui egli abita (questo comunque non deve essere di lusso).

Per beneficiare della presente agevolazione è necessario che sia presentata dichiarazione al Comune per segnalare il possesso dei requisiti.

Terreni agricoli

Oltre ai segnalati interventi riguardanti le abitazioni, vi sono state delle importanti modifiche in tema di tassazione dei terreni non edificabili. Tali immobili, già del tutto esenti dalla Tasi, sono invece ordinariamente assoggettati ad Imu.

Vengono però riscritte completamente le esenzioni dell'imposta municipale:

- prima di tutto vengono stravolte le regole che regolamentano l'applicazione dell'esenzione per i terreni montani, di fatto eliminando tutte le modifiche introdotte negli ultimi due anni. In altre parole si torna alla vecchia definizione: i Comuni montani, nel cui territorio i terreni beneficiano

dell'esenzione, sono quelli elencati nella circolare n. 9/1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'Imu sino al 2014).

Essa contiene più di 6.000 Comuni, ossia circa il 70% di tutti i Comuni italiani; alcuni Comuni sono interamente esenti, altri sono definiti "PD – parzialmente delimitati" e l'esenzione si applica solo ad una frazione del territorio comunale;

- viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della Legge 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati, divengono esenti da Imu. A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti. Fino al 2015 tali terreni erano imponibili, seppure con un moltiplicatore ridotto (75 anziché 135) e beneficiavano di franchigie e riduzioni nel calcolo della base imponibile; previsioni oggi evidentemente soppresse;
- viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

2. PROROGA DELLE DETRAZIONI SUGLI IMMOBILI E NUOVE AGEVOLAZIONI IRPEF IN VIGORE DAL 2016

Le modifiche alle disposizioni per le detrazioni in tema di interventi di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti (compreso il "bonus arredi"), interventi di riqualificazione energetica e interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche son qui di seguito sinteticamente riassunte.

Proroga delle disposizioni in vigore

La detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti (nel limite di spesa di 96.000 euro per singola unità immobiliare residenziale) è stata prorogata fino alle spese sostenute entro il prossimo 31 dicembre 2016.

La detrazione Irpef del 50% è stata prorogata anche per l'acquisto o l'assegnazione di unità immobiliari abitative site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie. Per fruire di tale detrazione (che va applicata alla base imponibile pari al 25% del corrispettivo dichiarato in atto) la vendita dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

Fino al 31 dicembre 2016 è stata prorogata anche il "bonus arredi". Si tratta della detrazione Irpef del 50% del costo sostenuto per l'acquisto di arredi fissi, mobili e grandi elettrodomestici (rientranti nella categoria A+ ovvero A per i forni) destinati all'immobile abitativo già oggetto di intervento di recupero edilizio, nel limite di spesa di 10.000 euro (aggiuntivo rispetto al limite di 96.000 euro per l'intervento di recupero).

La detrazione Irpef/Ires del 65% per le spese di riqualificazione energetica degli edifici è stata prorogata fino alle spese sostenute entro il prossimo 31 dicembre 2016. La Legge di Stabilità 2016 estende l'applicazione della detrazione del 65% anche all'acquisto, all'installazione e alla 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 garantiscano un funzionamento efficiente degli impianti.

La detrazione Irpef/Ires del 65% è prorogata anche per gli interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche le cui procedure di autorizzazione siano attivate a decorrere dal 4 agosto 2013, effettuati su

edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'Ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, nel limite massimo di spesa agevolabile pari a 96.000 euro. L'ambito oggettivo di applicazione di tale agevolazione riguarda fabbricati adibiti ad abitazione principale della persona fisica ovvero fabbricati adibiti ad attività produttive di beni e servizi, agricole, professionali, commerciali o non commerciali.

Si segnala che la Legge di Stabilità ha introdotto due nuove disposizioni inerenti la detrazione del 65% per le spese di riqualificazione energetica degli edifici:

- la possibilità per le persone fisiche che si trovano nella cosiddetta “no tax area” di cedere la detrazione per la riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali ai fornitori che hanno effettuato i lavori (le modalità applicative di tale disposizione saranno definite da un provvedimento dell'Agenzia delle entrate);
- la possibilità di fruire della detrazione del 65% anche per gli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016.

Tabella di riepilogo

Recupero edilizio	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	31 dicembre 2016	Obbligo di esecuzione di bonifico bancario parlante con ritenuta di acconto dell'8% all'atto dell'accredito al fornitore
Acquisto immobili interamente ristrutturati	Detrazione Irpef del 50% da applicare sul 25% del prezzo dell'unità immobiliare in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	31 dicembre 2016	Obbligo di esecuzione di bonifico bancario parlante con ritenuta di acconto dell'8% all'atto dell'accredito al fornitore
Bonus arredi	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 10.000 euro	31 dicembre 2016	Fruibile solo se già effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio in data successiva al 25 giugno 2012
Riqualificazione energetica	Detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali di pari importo	31 dicembre 2016	In aggiunta agli interventi previsti dalla L. 296/2006, dal 2015 sono agevolabili l'acquisto e la posa in opera di schermature solari e di impianti di climatizzazione alimentati da biomasse
Adozione misure antisismiche in zone ad alta pericolosità	Detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali di pari importo	31 dicembre 2016	Detrazione con aliquota maggiorata rispetto a quella ordinaria del 50%

Nuove disposizioni

Sono stati introdotti dal 1° gennaio 2016 nuove disposizioni riguardanti:

- la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale da parte delle giovani coppie;

- la detrazione Irpef del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva per l'acquisto di unità abitative di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici;
- il credito di imposta per le spese sostenute ai fini dell'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme ovvero stipulano contratti con istituti di vigilanza.

La detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili da parte delle giovani coppie

La Legge di Stabilità ha introdotto una nuova detrazione Irpef pari al 50% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale.

L'ammontare massimo della spesa agevolabile è pari a 16.000 euro che corrisponde a una detrazione Irpef fruibile pari al più a 8.000 euro, obbligatoriamente da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

I requisiti soggettivi ed oggettivi per beneficiare di tale agevolazione (diversa dal "bonus arredi", in quanto non è legata al sostenimento di spese di recupero edilizio) sono i seguenti:

- la "giovane coppia" è definita come quella costituente un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi (che abbiano costituito nucleo da almeno 3 anni) in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni;
- è necessario che la giovane coppia abbia acquistato una unità immobiliare e la abbia adibita ad abitazione principale.

La nuova detrazione non è cumulabile con il "bonus arredi": si segnala, inoltre, che mentre nel *bonus arredi* è agevolabile sia l'acquisto di mobili sia quello di elettrodomestici, per le giovani coppie il dettato normativo agevola solamente l'acquisto di mobili.

La detrazione Irpef del 50% dell'Iva per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B

La Legge di Stabilità ha introdotto una nuova detrazione Irpef pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva per gli acquisti dalle imprese costruttrici effettuati entro il 31 dicembre 2016 di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B. La detrazione Irpef è da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

La complessità del tema comporta un'informativa specifica.

Il credito di imposta per la sicurezza

Le persone fisiche (privati non PIVA) possono beneficiare di un credito di imposta per l'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme ovvero per il sostenimento delle spese connesse ai contratti perfezionati con istituti di vigilanza per la prevenzione di attività criminali. La norma non prevede alcun divieto di sovrapposibilità con la detrazione Irpef del 50% già in vigore per i sistemi di videosorveglianza o allarme (non sono, invece, detraibili le spese sostenute per contratti perfezionati con istituti di vigilanza). In ogni caso, le modalità attuative per la fruizione del credito di imposta sono demandate ad un apposito decreto ministeriale che dovrà essere emanato.

Infine si ricorda la proroga delle detrazioni sugli immobili e del "bonus arredi"

Si ricorda che possono fruire della detrazione Irpef del 50% i possessori o i detentori di immobili residenziali, principalmente per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali (in questo caso sono agevolabili anche le manutenzioni ordinarie), nonché sulle relative pertinenze. La detrazione Irpef/Ires del 65%, invece, non prevede alcuna eccezione né di tipo oggettivo (unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, non solamente immobili abitativi) né di tipo soggettivo (qualsiasi privato o titolare di reddito di impresa può fruirne).