

SLeC
Studio Legale e
Commercialistico

www.slec.it



LEGGE DI STABILITA' 2016 (L. n. 208/2015)
NOVITA' IN CAMPO IMMOBILIARE

Treviso - 16 marzo 2016

Relatore: dott. Renzo Dugo



NUOVA AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA


NUOVA AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA

- Riferimento: Art. 1, comma 55
- Vecchia norma: vendita immobile di proprietà precedentemente acquistata con agevolazione prima del nuovo acquisto agevolato
- Nuova norma:
 1. vendita immobile di proprietà anche dopo l'acquisto agevolato
 2. vendita dell'immobile entro un anno dall'acquisto agevolato
 3. con esclusivo riferimento all'imposta di registro, ma valevole anche per gli acquisti imponibili ad IVA e per gli acquisti a titolo gratuito



NUOVA AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA

- Restano valide le altre condizioni per l'accesso al beneficio prima casa:
 - a. l'acquirente abbia residenza o si impegni a trasferirla entro 18 mesi nel comune dell'immobile agevolato
 - b. l'acquirente non sia titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione sita nel Comune medesimo
 - c. l'acquirente non sia titolare di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione per la quale abbia fruito dell'agevolazione



NUOVA DETRAZIONE
IRPEF PER IVA
SU ACQUISTO DI IMMOBILI

NUOVA DETRAZIONE IRPEF PER IVA SU ACQUISTO DI IMMOBILI

- Riferimento: Art. 1, comma 56

Detrazione IRPEF del 50% dell'IVA

1. per acquisto effettuato entro il 31.12.2016
 2. di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A/B (anche seconda casa o per locazione)
 3. cedute da imprese costruttrici
- Godimento: 10 quote annuali

NUOVA DETRAZIONE IRPEF PER IVA SU ACQUISTO DI IMMOBILI

Chiarimento Agenzia delle Entrate

detraibile solo l'IVA pagata nel 2016 per acquisti entro il 31.12.2016, perciò non detraibile IVA pagata in acconto:

1. nel 2015 per acquisti di immobili nel 2016
2. nel 2016 per acquisti di immobili nel 2017



ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

www.slec.it



ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

■ Distinzione in base all'ubicazione del terreno:

1. TERRENI AGRICOLI MONTANI,
2. TERRENI AGRICOLI DI PIANURA.



ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

TERRENI AGRICOLI MONTANI

Rif.: art. 7, comma 1 lett. h), D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

- Periodo 1993 / 2013
- Terreni agricoli esenti da ICI / IMU se ricadenti in "aree montane o di collina delimitate"
- Aree (Comuni) individuate dalla Circolare MEF n. 9/1993

ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

TERRENI AGRICOLI MONTANI (*segue*)

- I terreni agricoli appartenenti alla "collina svantaggiata" :
 1. ricadono in comuni individuati con la dizione PD (*parzialmente delimitato*) nella circolare 9/1993,
 2. inseriti in aree la cui individuazione compete agli Uffici Regionali / SCAU.

- ESENZIONE IMU CON CRITERIO OGGETTIVO: UBICAZIONE TERRENO

ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

TERRENI AGRICOLI MONTANI (*segue*)

Rif.: art. 1, D.L. 24 gennaio 2015, n. 4.

- Periodo 2014/ 2015
- Nuove regole di esenzione:
 1. conferma comuni totalmente montani;
 2. soppressione delle aree di collina (*PD*);
 3. 1.600 ca. Comuni "montani" divengono "parzialmente montani" (*PM*): esenzione riconosciuta se posseduti e condotti da CD / IAP
- ESENZIONE IMU SU CRITERIO MISTO: OGGETTIVO E SOGGETTIVO

ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

TERRENI AGRICOLI MONTANI (*segue*)

- Riferimento: Art. 1, comma 13
- Periodo: dall' 1 gennaio 2016
 1. abrogazione del D.L. n. 4/2015,
 2. ritorno al passato (ante 2014)
- ESENZIONE IMU CON CRITERIO
OGGETTIVO: UBICAZIONE TERRENO

ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI

TERRENI DI PIANURA (nessuna novità)

- Esenti se posseduti e condotti da CD o IAP, con iscrizione Inps in corso, quindi:
 - Esenzione per i terreni “lasciati a riposo”
 - Tassazione per terreni affittati a soggetti diversi da CD o IAP
- ESENZIONE IMU CON CRITERIO SOGGETTIVO: CD / IAP



IMPOSTA DI REGISTRO

NUOVA ALIQUOTA PER I
TRASFERIMENTI DI TERRENI
AGRICOLI

TERRENI AGRICOLI – IMPOSTA DI REGISTRO

- Riferimento: Art. 1, commi 905,907.
- Trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze – aliquota:
 - **15%** per acquirenti diversi da CD e IAP
 - **9%** (invariata) per CD e IAP senza agevolazioni
 - **misura fissa Euro 200,00** (1% catastale) per CD e IAP con estensione a coniuge e parenti in linea retta conviventi e già proprietari di terreni agricoli



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

- Riferimento: Art. 1, commi 82, 83, 84.
- Nuova figura di *leasing* ovvero un contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, anche da costruire.
- La società di leasing potrà rendersi acquirente di:
 - Fabbricato completato e agibile,
 - Fabbricato in corso di costruzione e da completare,
 - Fabbricato da ristrutturare,
 - Terreno su cui costruire il fabbricato.



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Le agevolazioni fiscali.

I requisiti validi per tutti:

- Contratti stipulati dall' 1.1.16 al 31.12.20
- Reddito non superiore a Euro 55.000
- Utilizzatore no titolare di diritti di proprietà su immobili abitativi
- Utilizzati entro 1 anno dalla consegna, anche se da coniuge / parenti 3° grado / affini 2° grado



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Le agevolazioni fiscali (*segue*):

La detrazione ai fini I.R.P.E.F.

Per qualsiasi immobile abitativo

Età inferiore a 35 anni:

- Detrazione del 19% delle spese per canoni di leasing, oltre oneri accessori, (limite spese Euro 8.000/anno),
- Detrazione del 19% del prezzo di riscatto (limite spesa Euro 20.000/anno).



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Le agevolazioni fiscali (*segue*):

La detrazione ai fini I.R.P.E.F.

Per qualsiasi immobile abitativo

Età superiore a 35 anni:

- Detrazione del 19% delle spese per canoni di leasing, oltre oneri accessori, (limite spese Euro 4.000/anno),
- Detrazione del 19% del prezzo di riscatto (limite spesa Euro 10.000/anno).



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Le agevolazioni fiscali (*segue*):

Imposte d'atto:

Verifica requisiti 1[^] casa

Acquisto da privato o da impresa con vendite esenti I.V.A. (art. 10 D.P.R. n.633/72):

- imponibile: prezzo (no "prezzo valore")
- imposta di Registro al 1,5%,
- imposta ipotecaria Euro 50,
- imposta catastale Euro 50.



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Le agevolazioni fiscali (*segue*):

Imposte d'atto:

Verifica requisiti 1[^] casa

Acquisto soggetto a I.V.A.:

- I.V.A. al 4%,
- imposta di Registro Euro 200,
- imposta ipotecaria Euro 200,
- imposta catastale Euro 200.



DETRAZIONI PER INTERVENTI SU IMMOBILI



DETRAZIONI PER INTERVENTI SU IMMOBILI

- Riferimento: Art. 1, comma 74

A. Potenziamento detrazione Irpef 36%

Proroga fino al 31.12.2016 del 50% - 65%:

1. recupero patrimonio edilizio residenziale – 50%
2. acquisto mobili e grandi elettrodomestici per arredo di immobile oggetto di ristrutturazione / lavori di manutenzione straordinaria – 50%
3. riqualificazione energetica edifici – 65%
4. interventi antisismici – 65%



DETRAZIONI PER INTERVENTI SU IMMOBILI

- Riferimento: Art. 1, comma 88

B. Dispositivi multimediali

- Detrazione Irpef 36% (potenziata 65%)
- Spese per acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative

DETRAZIONI PER INTERVENTI SU IMMOBILI

- Riferimento: Art. 1, comma 74

C. Cessione detrazione per incapienti

- Detrazione Irpef 36% (potenziata 65%) per efficientamento energetico
- Cessione al fornitore dell'intervento
- Periodo spesa: anno 2016
- Beni interessati: parti comuni condominiali
- Soggetti: pensionati/ dipendenti/ assimilati
- Livello di reddito: *no tax area*



DETRAZIONI IRPEF PER ACQUISTO MOBILI GIOVANI COPPIE

DETRAZIONI PER ACQUISTO MOBILI GIOVANI COPPIE

- Riferimento: Art. 1, comma 75

Beni agevolabili

- mobili destinati all'arredo dell'abitazione principale (no elettrodomestici)

Presupposti

1. nucleo familiare composto da coniugi o conviventi *more uxorio* costituito da almeno 3 anni
2. età inferiore a 35 anni per almeno uno
3. acquisto unità immobiliare da adibire ad abitazione principale

Detrazione imposta:	aliquota 50%
Periodo:	spese sostenute anno 2016
Limite massimo di spesa:	Euro 16.000
Non cumulabilità:	con bonus mobili/elettrod.



NOVITA' TASI / IMU

NOVITA' TASI

- Riferimento: Art. 1, comma 14

Tasi su abitazione principale: abolizione

- Immobili abitativi diversi da A/1 – A/8 – A/9
- Utilizzati dal possessore e dal suo nucleo familiare (esenzione totale)
- 1[^] casa per utilizzatore (esenzione solo quota conduttore)
- definite assimilazioni ad abitazione principale (abitazione residenti all'estero, ex casa coniugale assegnata, alloggi sociali, immobili dei militari, soci di cooperative)

NOVITA' TASI

La TASI si applica a:

- fabbricati diversi dall'abitazione principale
- in ogni caso a fabbricati A/1-A/8- A/9
- aree edificabili

NOVITA' TASI / IMU

- Riferimento: Art. 1, commi 53 e 54

Immobili locati a canone concordato

- Riduzione del 25% su TASI e IMU
- Necessaria dichiarazione IMU al Comune

NOVITA' IMU

- Riferimento: Art. 1, comma 10

Riduzione base imponibile IMU del 50%

1. immobili di categoria diversa da A1/-A/8-A/9
2. dati in comodato d'uso a parenti (genitori-figli)
3. contratto (scritto / verbale) registrato
4. comodante residente / stabilmente dimorante nello stesso comune dell'immobile
5. comodante non proprietario di altri immobili residenziali, ad eccezione dell'abitazione principale
6. dichiarazione IMU al Comune

NOVITA' TASI

Altre agevolazioni TASI

Aliquota 0,1%

- immobili bene/merce non locati



Grazie per l'attenzione



SLeC
Studio Legale e
Commercialistico

Servizi a favore degli agenti immobiliari

CONSULENZA FISCALE
TENUTA SCRITTURE CONTABILI
CONSULENZA SOCIETARIA
CONSULENZA CONTRATTUALE
CONTENZIOSO TRIBUTARIO
CONTENZIOSO CIVILE - PENALE

Treviso – Via Olivi n. 2/E
Tel. 0422-230.575
info@slec-commercialisti.it
www.slec.it