

INDICE

1. La tassazione immobiliare: verso quale direzione?-----	2
2. Le imposte sugli immobili-----	4
3. Le imposte patrimoniali -----	7
4. Le imposte sui servizi pubblici-----	12
5. Le imposte sul reddito-----	20
6. Le imposte sui trasferimenti-----	43
7. Le imposte sulle locazioni-----	57

1. La tassazione immobiliare: verso quale direzione?

Le imposte sugli immobili, nelle diverse tipologie ed aliquote, rappresentano la forma di tassazione più discussa ed impopolare nell'ambito del sistema tributario, tanto da essere oggetto di continuo dibattito sia interno sia a livello europeo.

Eppure, risultati empirici dimostrano che la tassazione sul patrimonio immobiliare provocherebbe effetti meno distorsivi sul sistema economico di uno Stato, rispetto alla tassazione sul capitale e sul lavoro.

Le imposte sul patrimonio immobiliare, infatti, sono caratterizzate da basi imponibili ampie ed aliquote ridotte e risultano più efficienti a parità di gettito in quanto consentono una migliore redistribuzione delle risorse tra i vari fattori produttivi e favoriscono la mobilità di capitale e lavoro.

Sulla base delle suddette considerazioni, la tassazione immobiliare rappresenta uno degli strumenti più significativi per attuare le riforme strutturali in grado di rilanciare l'economia verso la crescita, tanto che la Commissione Europea ha formulato una serie di "Raccomandazioni" agli Stati Membri, indirizzandoli verso riforme del prelievo immobiliare finalizzate a perseguire una maggiore efficienza.

Attenuare o eliminare le agevolazioni fiscali che inducono a preferire l'investimento in beni immobiliari anche facendo ricorso all'indebitamento e, in alcuni casi, aumentare il peso della tassazione sui beni immobili sono alcune delle principali indicazioni provenienti dall'UE.

L'Italia, oltre alla riforma della tassazione ricorrente della proprietà immobiliare, attraverso l'introduzione prima dell'IMU (2012) e poi della IUC (2014), Imposta Unica Comunale, che si compone di IMU (Imposta Municipale Propria), TASI (Tributo sui servizi indivisibili) e TARI (Tassa per lo smaltimento dei Rifiuti solidi urbani), ha avviato con la

delega fiscale (Legge 23/2014) un complesso percorso di revisione del catasto immobiliare che prevede l'adeguamento dei valori catastali del patrimonio immobiliare ai valori di mercato, in linea con le raccomandazioni della Commissione Europea.

Si tratta di una riforma necessaria per il nostro Paese, soprattutto perché si pone come obiettivo ultimo quello di consentire una maggiore equità e trasparenza, senza aumentare il peso della tassazione in termini di pressione fiscale, ma ridistribuendolo alla luce delle nuove e mutate realtà immobiliari.

Insomma, gli impulsi provenienti dalla Commissione Europea sembrano chiari:

1. aumento della tassazione ricorrente sulla proprietà immobiliare;
2. revisione della base imponibile delle imposte immobiliari, in modo da allineare il valore catastale ai valori di mercato.

E l'Italia, dal canto suo sembra muoversi verso la direzione dettata dalla UE.

Direzione che a mio avviso porterà matematicamente ad un incremento della tassazione sugli immobili in uno Stato come il nostro in cui il settore immobiliare rappresenta un settore strategico dell'intera economia nazionale.

Ci stiamo muovendo verso la direzione giusta?

2. Le imposte sugli immobili

Il sistema di tassazione degli immobili in Italia, come negli altri Paesi Europei si presenta abbastanza complesso ed articolato. Investe tutti i livelli di governo, centrale e locale.

Si differenzia in base ai soggetti coinvolti (privati, imprese, professionisti, enti non commerciali) ed alla natura degli immobili (immobili abitativi, non abitativi, strumentali per natura e per destinazione, immobili merce).

In Italia, così come in altri Paesi europei, possiamo distinguere cinque categorie di imposte gravanti sugli immobili:

1. Imposte di natura “patrimoniale” il cui presupposto è la titolarità di un diritto reale su un immobile o il possesso del bene.

Sul valore patrimoniale dell'immobile il contribuente calcola e versa l'IMU, per gli immobili situati in Italia, calcola e versa l'IVIE per gli immobili situati all'estero.

2. Imposte di natura “reddituale” il cui presupposto è il reddito prodotto dalla titolarità di un diritto reale su un immobile o dal possesso del bene. Un immobile, infatti, produce un reddito rappresentato dalla rendita catastale e su tale reddito la persona fisica sconta l'IRPEF mentre le società e gli enti scontano l'IRES e l'IRAP.

3. Imposte sui servizi pubblici resi ai proprietari di immobili il cui presupposto è l'erogazione di servizi da parte dell'Ente Locale.

Il proprietario dell'immobile, a fronte dei servizi ricevuti dall'Ente Locale in cui è ubicato l'immobile, calcola e versa la TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili), calcola e versa la TARI (Tassa per lo smaltimento dei Rifiuti solidi urbani).

4. Imposte sul trasferimento degli immobili:

4.1 a titolo oneroso il cui presupposto è il trasferimento, verso un corrispettivo, della proprietà o di un diritto reale sull'immobile.

Le imposte sui trasferimenti immobiliari a titolo oneroso sono l'IVA, l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale.

4.2 a titolo gratuito il cui presupposto è il trasferimento a titolo gratuito della proprietà o di un diritto reale sull'immobile.

Le imposte sui trasferimenti immobiliari a titolo gratuito sono l'imposta sulle successioni e l'imposta sulle donazioni.

5. Imposte sulle locazioni il cui presupposto è la presenza di un contratto di locazione tra proprietario e conduttore avente ad oggetto un immobile.

Le imposte sulle locazioni sono costituite dall'IRPEF o dall'IRES in caso di regime ordinario, dalla cedolare secca se il proprietario (persona fisica non imprenditore) opta per l'imposizione sostitutiva.

Alle suddette imposte si aggiungono, a seconda dei casi, l'imposta di registro e l'imposta di bollo sui contratti di locazione.

Tabella 1. Le imposte di natura patrimoniale e sui servizi (anni 2012-2014)

Tipo	2012	2013	2014
Imposte sui redditi	6,42	7,13	7,22
IRPEF	5,78	6,44	6,53
IRES	0,64	0,69	0,69
Imposte patrimoniali	23,80	20,40	19,3
IMU	23,80	20,40	19,3
Imposta sui servizi	-	-	4,6
TASI	-	-	4,6
Imposte sui trasferimenti	9,81	8,68	8,93
IVA	4,95	4,12	4,26
Registro e bollo	2,21	2,00	2,64
Ipotecaria e catastale	2,07	1,94	1,42
Successioni e donazioni	0,58	0,62	0,62
Imposte sulle locazioni	2,26	2,17	2,09
Registro e bollo	1,03	0,97	0,93
Cedolare secca	1,23	1,20	1,16
Totale	42,29	38,38	42,14

Valori in miliardi di euro

3. Le imposte patrimoniali

L'IMU

L'Imposta Municipale Unica, che rappresenta un tipo di imposta patrimoniale, è stata introdotta dal Decreto Legge n. 201 del 2011.

Tale imposta, che nella sua versione originaria colpiva tutti gli immobili, compresa l'abitazione principale, ha subito nel tempo importanti modifiche soggettive ed oggettive.

Inizialmente, la base imponibile era costituita dal valore catastale determinato applicando alla rendita catastale (rivalutata del 5 per cento) moltiplicatori più alti rispetto a quelli usati in precedenza per l'ICI.

Si partiva da un'aliquota base dello 0,76 per cento con la facoltà concessa ai Comuni di modificare l'aliquota, in aumento o in diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali.

Per gli immobili locati la riduzione poteva arrivare fino allo 0,4 per cento.

Poi c'era l'aliquota relativa all'abitazione principale ed alle relative pertinenze, nella misura dello 0,4 per cento con la facoltà concessa ai Comuni di modificare l'aliquota, in aumento o in diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali.

La normativa riconosceva altresì, una detrazione fissa di 200 euro e, fino a tutto il 2013 un'ulteriore detrazione legata al numero dei figli conviventi.

Per l'anno d'imposta 2013, il Decreto Legge n. 102 del 31 agosto 2013 ha soppresso il versamento della prima rata dell'IMU, relativamente ai seguenti immobili:

- ⇒ abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 - Abitazioni di tipo signorile, A/8 - Abitazioni in ville e A/9 – Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici;

- ⇒ unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale (e relative pertinenze) dei soci assegnatari;
- ⇒ alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- ⇒ terreni agricoli e fabbricati rurali.

In attesa della legge di stabilità 2014, con la quale viene definitivamente abolita l'IMU sulle abitazioni principali, il Decreto Legge n. 133 del 30 novembre 2013 ha abolito anche il versamento della seconda rata IMU in riferimento alle categorie sopraelencate.

Con la legge di Stabilità 2014 e quindi a decorrere dall'1/01/2014, viene istituita la IUC (Imposta Unica Comunale) che mantiene in vigore la disciplina dell'IMU, pur apportando alla stessa alcune novità che vengono di seguito riportate.

A decorrere dal 1° gennaio 2014, infatti:

- ⇒ E' stata soppressa l'IMU per l'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione degli immobili iscritti in catasto nelle categorie A/1, A/8 ed A/9, ai quali tuttora si applica la detrazione pari ad € 200,00;
- ⇒ E' stata eliminata la maggiorazione della detrazione per i figli dimoranti e residenti nell'abitazione di età fino a 26 anni.

Sono altresì escluse dall'IMU, in quanto assimilate all'abitazione principale, le seguenti unità immobiliari:

- ⇒ abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale (e relative pertinenze) dei soci assegnatari;
- ⇒ alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;

- ⇒ casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ⇒ unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente presso le Forze armate, ovvero le Forze di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché presso il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco;
- ⇒ fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011.

In aggiunta alle suddette esclusioni, è facoltà di ciascun Comune di prevedere ulteriori esclusioni per:

- ⇒ le unità immobiliari a destinazione abitativa posseduta dai soggetti anziani o disabili che abbiano acquisito la residenza in case di ricovero e cura, a condizione che la stessa non risulti locata;
- ⇒ le unità immobiliari concessa in comodato ai parenti in linea retta, entro il primo grado, a condizione che venga utilizzata da questi ultimi come abitazione principale.

Sempre a decorrere dal 2014, sono esenti dall'IMU:

- ⇒ i beni merce, ossia i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- ⇒ i fabbricati rurali ad uso abitativo, non strumentali, adibiti ad abitazione principale;
- ⇒ i fabbricati rurali strumentali;
- ⇒ gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali per le attività di ricerca scientifica.

La legge di Stabilità 2016 ha apportato ulteriori modifiche alla disciplina IMU, prevista per l'unità immobiliare concessa in comodato ad un parente in linea retta (figlio o genitore).

Prima del recente intervento legislativo, il comune aveva la possibilità di equiparare tale unità all'abitazione principale (che risultava pertanto esente) per la sola quota di rendita risultante in catasto non eccedente € 500, oppure se il comodatario apparteneva ad un nucleo familiare con un ISEE non superiore a € 15.000 annui.

Ora questa possibilità è stata abrogata, e la fattispecie viene regolata a livello nazionale, prevedendo una riduzione della base imponibile IMU del 50%.

L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse le unità A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) 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;
 - ▶ presenti la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti richiesti (per il 2016 entro il 30.06.2017).

Riduzione IMU per canone concordato

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto all'art 13 del D.l. 201/2011 il nuovo comma 6-bis secondo cui, 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 quindi il 75%).

Esenzione IMU per le cooperative edilizie

La **Legge di Stabilità 2016** ha integrato l'art. 13 comma 2 lett. a) del D.l. 201/2011, secondo cui l'esenzione IMU prevista per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, è riconosciuta anche nel caso in cui gli immobili di tali cooperative sono destinati a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

4. Le imposte sui servizi pubblici

TASI - TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI

La TASI si applica in relazione al possesso o alla detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili.

Restano esclusi da tale imposta i terreni agricoli, le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponibili, non operative, e le aree comuni condominiali, di cui all'art. 1117 del C.C., che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Soggetti passivi

La TASI è dovuta dal possessore o detentore a qualsiasi titolo delle unità immobiliari soggette al tributo. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Base imponibile

La base imponibile della TASI è quella prevista per l'applicazione dell'IMU.

Per determinare la base imponibile dell'IMU e della TASI occorre procedere come segue:

- 1) si prende la rendita catastale che risulta in catasto al 1 gennaio dell'anno di riferimento;
- 2) Si rivaluta tale rendita del 5%;
- 3) all'importo che ne risulta si applica il moltiplicatore corrispondente alla Categoria catastale, nella seguente misura:

Cat.	Descrizione	Molt.
A/1	Abitazioni di tipo signorile	160
A/2	Abitazioni di tipo civile	160
A/3	Abitazioni di tipo economico	160
A/4	Abitazioni di tipo popolare	160
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	160
A/6	Abitazioni di tipo rurale	160
A/7	Abitazioni in villini	160
A/8	Abitazioni in ville	160
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	160
A/10	Uffici e studi privati	80
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	160
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme	140
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)	140
B/3	Prigioni e riformatori	140
B/4	Uffici pubblici	140
B/5	Scuole e laboratori scientifici	140
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici categoria A/9	140
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	140
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate	140
C/1	Negozi e botteghe	55
C/2	Magazzini e locali di deposito	160
C/3	Laboratori per arti e mestieri	140
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	140
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)	140
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	160
C/7	Tettoie chiuse od aperte	160
D/1	Opifici	65
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	65
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)	65
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	65
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	80
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)	65
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	65
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	65
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	65
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	65

Aliquota

L'aliquota base della TASI è pari all'1 per mille.

Il Comune, con apposita delibera può:

- ⇒ ridurre l'aliquota fino all'azzeramento;
- ⇒ determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge fissata al 10,6 per mille e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile.

Riduzioni ed esenzioni

Il Comune, con proprio regolamento, può prevedere riduzioni ed esenzioni nel caso di:

- ⇒ abitazioni con unico occupante;
- ⇒ abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- ⇒ locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo ma ricorrente;
- ⇒ abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di 6 mesi all'anno, all'estero;
- ⇒ fabbricati rurali ad uso abitativo.

Immobile utilizzato da soggetto diverso dal proprietario

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante saranno titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante verserà la TASI nella misura, stabilita

con regolamento comunale, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI calcolata applicando le aliquote in precedenza indicate.

La restante parte sarà corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

Fino al 31 dicembre 2015, la TASI era dovuta da chiunque possedesse, detenesse a qualsiasi titolo:

⇒ fabbricati, compresa l'abitazione principale;

⇒ aree edificabili,

così come definiti ai fini IMU, e con l'eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

La Legge di Stabilità 2016 ha stabilito l'esenzione dalla TASI per gli immobili adibiti ad abitazione principale, con l'esclusione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In questo modo è stata estesa anche ai fini TASI l'agevolazione prevista a fini IMU.

Per poter usufruire dell'esenzione dal pagamento della TASI, l'immobile:

⇒ non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

⇒ deve essere adibito ad abitazione principale, come definita ai fini IMU, dal possessore oppure dall'utilizzatore, nelle ipotesi di immobile dato in comodato o locazione. In quest'ultimo caso, se l'immobile costituisce 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.

L'esenzione si estende anche alle pertinenze dell'abitazione principale come definite ai fini IMU, e ai casi di assimilazione all'abitazione principale previsti dall'articolo 13, D.L. n. 201/2011.

Si ricorda brevemente che:

- ⇒ E' abitazione principale - secondo la disciplina dell'Imu - quella in cui il possessore (o detentore), e il suo nucleo familiare, dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- ⇒ E' pertinenza dell'abitazione principale - secondo la disciplina Imu - l'immobile classificato nelle categorie catastali:
 - ▶ C/2, magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
 - ▶ C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, ecc.;
 - ▶ C/7, tettoie;

limitatamente ad un'unità per ogni tipologia sopra elencata.

L'art. 13 del D.L. n. 201/2011 prevede alcune ipotesi di assimilazione all'abitazione principale, per legge o per delibera comunale. Come confermato dal MEF in risposta alla FAQ 3 giugno 2014, n. 19, tali assimilazioni si estendono anche alla disciplina della Tasi.

Si riepilogano di seguito, i casi di assimilazione ad abitazione principale:

1. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
2. fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

3. casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
4. unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
5. unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o usufrutto, da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata (a discrezione del Comune).

Aliquota TASI ridotta per i beni merce

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto la riduzione all'1 per mille dell'aliquota TASI dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice (c.d. beni merce), fintanto che permanga tale destinazione, e gli stessi non siano locati.

I Comuni hanno la possibilità di aumentare tale aliquota fino al 2,5 per mille, o diminuirla fino ad azzerarla.

Si ricorda che per tali immobili, ai fini IMU, è prevista l'esenzione.

Blocco aliquote TASI

La **Legge di Stabilità 2016** ha previsto che per il 2016, con riferimento agli immobili non esenti, il Comune possa mantenere le maggiorazioni TASI di cui all'art. 1, comma 677, Finanziaria 2014, nella stessa misura applicata per il 2015.

Per mantenere detta maggiorazione TASI nel 2016, è necessario che i Comuni emanino un'apposita delibera. Infatti, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto che, per il 2016, sono sospese (salvo casi particolari) le leggi regionali e le deliberazioni degli enti locali ove prevedano aumenti dei tributi rispetto alle aliquote stabilite per il 2015. Per la generalità dei Comuni, quindi, per il 2016:

- ⇒ non sarà possibile operare aumenti delle aliquote IMU e TASI;
- ⇒ sarà possibile confermare la maggiorazione TASI già deliberata nel 2015.

Il blocco all'aumento delle aliquote non opera nel caso in cui gli enti locali abbiano deliberato il predissesto o il dissesto.

TARI - TASSA SUI RIFIUTI

La TARI, che sostituisce la vecchia TARES, è dovuta dal soggetto che possiede o detiene a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 C.C. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

A differenza della TASI e dell'IMU, per questa imposta, in genere, viene spedito dal Comune un apposito modello di pagamento contenente l'importo da versare.

Tabella 2. – Evoluzione normativa tassazione immobiliare

Tipologia immobile	2012	2013	2014	2015	2016
Abitazione Principale	IMU		TASI	TASI	-
Abitazione Principale (A1, A8 ,A9)	IMU	IMU	TASI + IMU	TASI + IMU	TASI + IMU
Altri fabbricati	IMU	IMU	TASI + IMU	TASI + IMU	TASI + IMU
Aree fabbricabili	IMU	IMU	TASI + IMU	TASI + IMU	TASI + IMU
Terreni agricoli	IMU	IMU	IMU	IMU	IMU
Immobili Cat. D	IMU	IMU	TASI + IMU	TASI + IMU	TASI + IMU
Fabbricati Rurali	IMU	IMU	TASI + IMU	TASI + IMU	TASI + IMU
Fabbricati Rurali Strumentali	IMU	-	TASI	TASI	TASI

5. Le imposte sul reddito

In Italia, la proprietà immobiliare è soggetta a imposte sul reddito (IRPEF, IRES ed IRAP).

Il reddito generato dagli immobili concorre alla formazione della base imponibile cui è applicata l'imposta personale sul reddito (IRPEF) gravante sugli individui e sulle società (IRES).

Gli immobili producono due tipologie di reddito da assoggettate ad imposta.

La prima tipologia di reddito è, per così dire, di tipo "figurativo" che per gli immobili coincide con la rendita catastale, valore che rappresenta il reddito medio ordinario conseguibile dalle unità immobiliari.

La seconda tipologia di reddito è invece "effettiva", in quanto è rappresentata da un beneficio in termini di corrispettivo. Tipico esempio è dato dall'immobile dato in locazione.

Il proprietario dell'immobile che decida di affittarlo/locarlo, se *persona fisica non imprenditore* e sceglie il regime IRPEF c.d. ordinario, beneficerà di un abbattimento della base imponibile IRPEF pari al 5% (prima 15%), il reddito così determinato si aggiungerà agli altri redditi prodotti per la determinazione del reddito complessivo che verrà assoggettato alle aliquote progressive IRPEF per scaglioni di reddito.

Se il contratto di locazione è a canone concordato è possibile beneficiare di maggiori deduzioni dal reddito.

Se il contribuente non è una persona fisica, ma una società, gli immobili strumentali sono sottoposti allo stesso regime fiscale degli altri beni capitale utilizzati nella produzione.

Dal 2001, gli immobili che costituiscono l'abitazione principale non sono soggetti all'imposta sul reddito figurativo (rendita catastale).

Le imposte sulla vendita

Se una persona fisica, prima del decorso di un quinquennio dall'acquisto o dalla costruzione, vende la propria abitazione ad un prezzo superiore al costo di acquisto, realizza una plusvalenza, e tale plusvalore può essere assoggettato a due sistemi alternativi di imposizione.

Il primo è rappresentato dal sistema ordinario di tassazione, che prevede, la tassazione della plusvalenza quale "reddito diverso" che concorre, insieme agli eventuali altri redditi del venditore, alla determinazione del suo reddito complessivo imponibile ai fini Irpef.

La plusvalenza, quale reddito diverso, va quindi, dichiarata nel modello Unico o nel modello 730.

Fanno eccezione a questa regola (la plusvalenza non è, quindi, tassabile):

- ⇒ gli immobili pervenuti per successione o usucapione;
- ⇒ quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi cinque anni dall'acquisto o costruzione dello stesso (in questo caso, il costo d'acquisto o di costruzione è quello sostenuto dal donante);
- ⇒ le unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, ossia, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo.

Va considerato familiare anche il coniuge in regime di separazione.

In alternativa al sistema ordinario di tassazione, il venditore ha la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che, sulla plusvalenza realizzata, venga applicata un'imposta sostitutiva a titolo di acconto pari al 20%.

Il notaio, che provvede ad applicare e a versare l'imposta sostitutiva, comunica all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

L'Agenzia delle Entrate, dopo aver proceduto all'istruttoria, notifica al venditore un avviso di pagamento il cui importo totale è dato dalla differenza tra l'imposta calcolata sulla plusvalenza, applicando l'aliquota media IRPEF relativa al biennio precedente all'anno in cui è avvenuta la vendita e l'imposta sostitutiva a suo tempo versata a titolo di acconto in sede di rogito notarile.

Agevolazione per l'acquisto/costruzione di abitazioni destinate alla locazione

Tale agevolazione, introdotta dall'art. 21 del D.L. n. 133/2014, prevede che i soggetti privati che acquisiscono, costruiscono (o ristrutturano, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR 380/2001), nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017, immobili a destinazione abitativa da concedere successivamente in locazione, possano beneficiare di una deduzione pari:

- ⇒ al 20% del valore dell'immobile fino ad un ammontare massimo complessivo di spesa di € 300.000,00;
- ⇒ agli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto del medesimo immobile.

Ambito soggettivo

I soggetti che possono beneficiare della suddetta agevolazione sono le persone fisiche non imprenditori che acquistano, costruiscono o ristrutturano un immobile da destinare alla locazione.

L'agevolazione spetta, pertanto, esclusivamente ai soggetti "privati".

Restano esclusi dall'agevolazione le società, le persone fisiche esercenti attività commerciali (es. imprenditori individuali) nonché i soggetti esercenti attività di lavoro autonomo (es. liberi professionisti).

Spese oggetto di agevolazione

L'agevolazione spetta con riferimento alle spese sostenute per:

⇒ l'acquisto di immobili di nuova costruzione, invenduti alla data del 12 novembre 2014, o sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo (cioè gli interventi indicati nell'art. 3, comma 1, lettere c e d del DPR 380/2001).

Sono quindi esclusi dall'agevolazione gli immobili interessati da interventi diversi, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui alle lettere a) e b) del citato art. 3.

⇒ prestazioni di servizi, dipendenti da un contratto d'appalto per la costruzione di unità immobiliari su aree edificabili:

⇒ possedute prima dell'inizio dei lavori;

⇒ o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

Ai fini dell'agevolazione l'unità immobiliare deve risultare invenduta al 12.11.2014 (data di entrata in vigore della Legge di Conversione del D.L. n. 133/2014).

Un'abitazione è considerata invenduta se alla data del 12/11/2014:

⇒ era già interamente / parzialmente costruita;

ovvero:

⇒ era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio;

ovvero

⇒ era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, ovvero gli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale.

La deduzione è riconosciuta:

⇒ per la costruzione di unità immobiliari, da ultimare entro il 31.12.2017, per le quali prima del 12.11.2014 è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, comunque denominato;

⇒ per le spese documentate nel periodo 1.1.2014 – 31.12.2017.

Natura dell'immobile

La nuova agevolazione è riconosciuta a condizione che l'immobile:

⇒ sia a destinazione residenziale e quindi di categoria catastale A, escluse le categorie A/1, A/8 e A/9;

⇒ non sia ubicato nelle zone omogenee classificate E di cui al D.M. n. 1444/68;

⇒ non costituisca una costruzione in parti del territorio destinate ad usi agricoli;

⇒ consegua prestazioni energetiche di classe A o B.

Condizione

Un ulteriore requisito per poter beneficiare dell'agevolazione riguarda la condizione che l'immobile deve essere destinato, entro 6 mesi dall'acquisto o dall'ultimazione dei lavori, alla locazione per almeno 8 anni e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo.

La deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro 1 anno dalla data della risoluzione del precedente.

Il termine di 6 mesi decorre:

- ⇒ per le unità immobiliari di nuova costruzione ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, dalla data dell'acquisto;
- ⇒ per le unità immobiliari costruite su aree edificabili già possedute, dalla data di rilascio del certificato di agibilità o di formazione del silenzio – assenso ex art. 25, D.P.R. n. 380/2001;
- ⇒ per le unità immobiliari acquistate prima del 3.12.2015 (data di pubblicazione sulla G.U. del DM 8.9.2015), da tale data.

Natura del contratto di locazione

Al fine di poter beneficiare dell'agevolazione, il canone di locazione non deve essere superiore a quello definito:

- ⇒ dalla convenzione-tipo ex art. 18, D.P.R. n. 380/2001, stipulata al fine del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata;

ovvero, al minore importo tra quello previsto:

- ⇒ dai c.d. contratti a “canone concordato” tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98;
- ⇒ dai contratti a “canone speciale”, per i quali lo stesso non deve superare il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato ex art. 3, comma 114, Legge n. 350/2003.

Deduzione spettante

La deduzione è fissata in misura pari al 20%:

- ⇒ del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita;

oppure :

- ⇒ dell'ammontare complessivo delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori;

fino ad un ammontare massimo complessivo di spesa di € 300.000 che, come specificato dal Decreto in esame, va considerato “comprensivo di IVA”.

L'agevolazione spetta anche con riferimento agli interessi passivi (pagati nell'anno) dipendenti da mutuo per l'acquisto dell'unità immobiliare.

La deduzione, inoltre:

- ⇒ può essere fruita anche in caso di acquisto/costruzione di più unità immobiliari da destinare alla locazione, fermo restando il predetto limite di spesa (€ 300.000);
- ⇒ va ripartita in 8 quote annuali di pari importo;
- ⇒ è riconosciuta a decorrere dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione;
- ⇒ non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le medesime spese.

La detrazione degli interessi sul mutuo per acquisto dell'abitazione principale

Tale agevolazione consiste in una detrazione dall'IRPEF di un importo pari al 19% degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione, pagati all'istituto di credito che ha concesso un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, propria o dei propri familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo).

La detrazione va calcolata su un importo annuo massimo di 4.000 euro, quindi, non può superare l'importo massimo annuo di 760 euro.

Per avere diritto alla detrazione è necessario essere intestatari del mutuo, proprietari dell'abitazione ed occorre altresì che quest'ultima sia adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

Inoltre, la detrazione spetta:

- ⇒ dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, e comunque entro due anni dall'acquisto, se l'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovati dalla relativa concessione edilizia o da un atto equivalente;
- ⇒ nel caso di acquisto di un immobile locato se, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifica al locatario l'atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e se, entro un anno dal rilascio, l'immobile è adibito ad abitazione principale.

La detrazione è fruibile anche se il mutuo è acceso in un momento differente rispetto all'acquisto.

In sostanza, l'acquisto dell'abitazione può avvenire nei 12 mesi precedenti o successivi alla stipula del mutuo.

Il vincolo temporale entro cui l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale, non vale per il personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia o ordinamento militare, e per quello dipendente dalle forze di polizia a ordinamento civile, purché si tratti dell'unica casa di proprietà.

Non danno diritto alla detrazione gli interessi pagati a seguito di aperture di credito bancarie, di cessione di stipendio e, in generale, gli interessi derivanti da tipi di finanziamento diversi da quelli relativi a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili.

Gli interessi detraibili

Gli interessi detraibili sono esclusivamente quelli riferibili al costo di acquisto dell'immobile, che è dato dalla somma del prezzo di acquisto, delle spese notarili e degli altri oneri accessori.

Pertanto, se l'ammontare del mutuo supera il prezzo di acquisto dell'immobile, sarà necessario quantificare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione, utilizzando la seguente formula:

$$\text{(costo acquisto dell'immobile + oneri accessori) x interessi passivi pagati}$$

$$\text{capitale erogato a titolo di mutuo}$$

Gli oneri accessori

Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione sono le spese necessarie alla stipula del contratto di mutuo.

Tra queste, si comprendono:

⇒ le maggiorazioni a seguito di variazioni del cambio per mutui stipulati in altra valuta;

- ⇒ le commissioni di intermediazione che spettano agli istituti di credito;
- ⇒ gli oneri fiscali compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato;
- ⇒ le spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica;
- ⇒ la penalità per eventuale estinzione anticipata del mutuo.

Le spese notarili includono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo (con esclusione di quelle sostenute per il contratto di compravendita) sia le spese sostenute dal notaio per conto del cliente (per esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca).

La perdita della detrazione

Il diritto a detrarre gli interessi passivi si perde in caso di trasferimento della dimora abituale.

In particolare, la detrazione non potrà più essere usufruita dall'anno successivo a quello in cui la casa non è più utilizzata come abitazione principale propria o dei propri familiari.

Se, successivamente, l'immobile dovesse ritornare a essere adibito ad abitazione principale propria o dei propri familiari, si potrà ricominciare a fruire della detrazione.

Il contribuente non perde il diritto alla detrazione se trasferisce la propria dimora per motivi di lavoro. Conserva il beneficio fiscale anche il contribuente che si trasferisce in un istituto di ricovero o sanitario, a condizione che non affitti l'immobile.

Il diritto alla detrazione degli interessi permane anche quando il contribuente trasferisce la propria residenza in un Comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro.

Se cessano le esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora

abituale, a partire dall'anno successivo non si potrà più fruire della detrazione.

La detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale

Gli interessi relativi a mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale sono detraibili nella misura del 19%, su un importo massimo di 2.582,28 euro.

La detrazione riguarda gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

Essa è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo, da parte del possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare, avvenga nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione.

Il beneficio è riconosciuto anche agli appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia a ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia a ordinamento civile, per i mutui ipotecari relativi alla costruzione dell'unica abitazione di proprietà, a prescindere dal requisito della dimora abituale.

Per poter usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- ⇒ l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo) intendono dimorare abitualmente;

- ⇒ l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- ⇒ il contratto di mutuo deve essere stipulato dalla persona che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, soltanto per il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione comporta la perdita del diritto alla detrazione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine previsto dal provvedimento edilizio che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga).

Il diritto alla detrazione non viene meno in caso di ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste.

Per fruire della detrazione occorre conservare, esibire o trasmettere, a richiesta degli uffici dell'Agenzia, le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale), le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia e

le copie delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.

La detrazione spetta solo sulla parte di mutuo che copre le spese documentate.

La detrazione per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati

Anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati sono previsti dei vantaggi fiscali.

In particolare, a determinate condizioni, gli acquirenti degli immobili (o, nel caso di cooperative edilizie, gli assegnatari degli stessi) hanno diritto a una detrazione da ripartire in 10 anni.

Il beneficio spetta nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Questo termine è stato elevato da 6 a 18 mesi dalla legge di stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014).

La detrazione è, ordinariamente, del 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare (come risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione) e, comunque, su un importo massimo di 48.000 euro.

Norme successive a quella che ha introdotto l'agevolazione hanno incrementato la percentuale di detrazione e l'importo massimo della stessa.

In particolare, la detrazione è stata elevata dal 36 al 50% per le spese di acquisto sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2016 e spetta su l'importo massimo di 96.000 euro (invece che 48.000 euro).

Esempio

In data 20 febbraio 2015 un contribuente ha acquistato un'immobile abitativo al prezzo di 300.000 euro.

Il costo forfetario di ristrutturazione sarà pari a 75.000 euro e cioè il 25% di 300.000 euro.

Essendo questo importo inferiore al limite di 96.000 euro (previsto per gli acquisti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016), la detrazione potrà essere calcolata sull'intera cifra.

Pertanto, la detrazione (da ripartire in 10 anni) è pari a:

50% di 75.000 euro = 37.500 euro

Per ogni anno si potrà quindi fruire di 3.750 euro di detrazione.

Il limite massimo di spesa ammissibile (48.000 o 96.000 euro) deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutte le persone aventi diritto all'agevolazione.

La detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, indicati alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

Condizioni richieste per fruire dell'agevolazione

Riassumendo, la detrazione Irpef spetta alle seguenti condizioni:

- ⇒ l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori;
- ⇒ l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio.

L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante).

In caso di contratto preliminare di compravendita, per fruire della detrazione occorre che il rogito venga stipulato entro i termini previsti.

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Detrazione per l'acquisto di immobili in classe energetica A o B

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto una nuova detrazione d'imposta a beneficio degli acquirenti (persone fisiche) di immobili abitativi di nuova costruzione realizzati in classe energetica A o B.

In particolare, la nuova agevolazione fiscale consiste nella possibilità di usufruire di una detrazione dall'IRPEF del 50% dell'IVA corrisposta dall'acquirente sul prezzo di vendita delle predette tipologie di unità immobiliari, cedute dalle imprese che le hanno costruite.

Tale agevolazione è stata istituita al fine di dare impulso al settore delle costruzioni di immobili aventi determinati requisiti in termini di classe energetica, incentivando

l'acquisto immobiliare mediante un dimezzamento dell'IVA dovuta sulla compravendita (4% per la "prima casa", 10% in caso di insussistenza dei requisiti "prima casa" ed immobile non di "lusso" e 22% per gli acquisti degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Per poter beneficiare di tale agevolazione, l'acquisto dovrà essere perfezionato nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016.

Il meccanismo dell'agevolazione è simile a quello previsto per le ristrutturazioni edilizie, la detrazione, infatti:

- ⇒ deve essere obbligatoriamente ripartita su un periodo di dieci anni;
- ⇒ potrà essere operata fino a concorrenza dell'IRPEF lorda, con la conseguenza che la stessa non potrà mai determinare un credito d'imposta ma, al più, potrà ridurre – fino all'azzeramento – l'imposta dovuta.

Dopo aver sinteticamente evidenziato gli aspetti essenziali dell'agevolazione, si procede di seguito ad una rappresentazione più analitica dell'agevolazione in oggetto, alla luce anche dei chiarimenti che l'Agenzia delle Entrate ha fornito a seguito degli incontri con la stampa specializzata.

Ambito soggettivo

Da un punto di vista soggettivo, l'**acquirente** dell'immobile dovrà essere un soggetto passivo IRPEF, quindi sia una persona fisica non imprenditore, sia un imprenditore individuale (in questo caso gli immobili non devono essere strumentali o merce) sia le società semplici, le associazioni tra professionisti e le imprese familiari, alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Il **venditore** deve essere l'impresa che ha costruito ex novo l'immobile.

Sono pertanto escluse dal beneficio fiscale le vendite effettuate da imprese che hanno eseguito sull'immobile esclusivamente lavori di recupero edilizio (ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo).

Sul punto si ricorda, peraltro, che gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione configurano un intervento di ristrutturazione edilizia, con la conseguenza che, anche in tale ipotesi, nessuna detrazione del 50% dell'IVA sulla compravendita sarà applicabile.

Resta fermo che, in tali ipotesi, sarà possibile beneficiare della detrazione IRPEF per ristrutturazione edilizia, spettante all'acquirente o all'assegnatario di unità immobiliari site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, tramite interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

Ambito oggettivo

Sotto il profilo oggettivo della detrazione, rientrano nel novero degli acquisti agevolati le "unità immobiliari a destinazione residenziale" aventi classe energetica A o B. Considerato che la disposizione di legge non specifica altro, è sostenibile che siano agevolabili non solo gli acquisti della "prima casa", ma anche gli acquisti destinati a "seconda casa" o quelli effettuati per la successiva locazione dell'immobile.

Dubbi permangono, invece, relativamente alle pertinenze di tali immobili, in relazione alle quali non è stato ancora fornito alcun chiarimento ufficiale.

Ambito temporale

Per poter usufruire della detrazione, l'acquisto deve essere perfezionato nel periodo intercorrente tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016.

L'acquisto risulta perfezionato nel momento in cui avviene il trasferimento di proprietà e non la semplice stipula di un contratto preliminare di compravendita, pur se integrato dal versamento, da parte del promissario acquirente, di acconti prezzo e/o caparre confirmatorie.

Pertanto, nell'ipotesi in cui l'acquirente abbia versato degli acconti sul prezzo soggetti ad IVA nel corso del 2015 e l'atto notarile di compravendita sia stato perfezionato nel corso del 2016 con la corresponsione del saldo prezzo, il soggetto interessato potrà fruire della detrazione solo limitatamente alla quota di IVA pagata nel corso del 2016.

Giova sul punto evidenziare che, laddove nel corso del 2015 sia stata corrisposta dall'acquirente unicamente una caparra confirmatoria (somma esclusa da IVA) e la compravendita sia stata perfezionata nel corso del 2016, risulterà detraibile anche l'IVA che viene applicata su quest'ultima somma in fase di compravendita, a seguito dell'imputazione della caparra in "conto prezzo".

Laddove, invece, l'acconto sia stato pagato nel 2016 e la vendita sia stipulata nel 2017, l'acquirente non potrà fruire di alcuna detrazione, in quanto la norma si applica agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016.

Peraltro, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, qualora in attesa della vendita, l'impresa costruttrice abbia concesso in locazione l'unità immobiliare, l'acquirente finale potrà comunque fruire della detrazione, sempre che l'acquisto sia stato perfezionato nel 2016.

Resta naturalmente inteso che la detrazione in questione è subordinata all'applicazione dell'IVA in fattura da parte dell'impresa costruttrice dell'immobile abitativo; pertanto, nel caso in cui la compravendita sia effettuata oltre il compimento di un quinquennio e l'impresa costruttrice non abbia optato per l'applicazione volontaria dell'IVA, non vi sarà

alcuna detraibilità ai fini IRPEF dell'IVA e l'operazione sarà assoggettata all'esenzione ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633/72, con applicazione dell'imposta di registro e delle ipocatastali in base al meccanismo del "prezzo-valore".

Laddove, invece, decorso il quinquennio, l'impresa costruttrice proceda alla vendita dell'immobile con applicazione opzionale dell'IVA, la detrazione IRPEF dell'IVA in fattura risulterà spettante all'acquirente, indipendentemente dalla data di ultimazione dei lavori.

Infine si evidenzia che, a differenza di quanto previsto nell'ambito del bonus per ristrutturazioni edilizie, per il quale è previsto un plafond massimo di fruibilità pari a € 48.000/€ 96.000, la detrazione IRPEF in questione non è soggetta ad alcun limite di fruibilità in valore assoluto.

Volendo riproporre una esemplificazione numerica, si supponga un prezzo di vendita di € 300.000, con applicazione dell'IVA in misura pari al 10%, per un totale di imposta pari a € 30.000, il tutto con perfezionamento della compravendita nel 2016 e corresponsione dell'intero prezzo nel medesimo anno; in tale ipotesi, la detrazione complessivamente spettante risulterà pari al 50% dell'IVA pagata dall'acquirente, pari a € 15.000, corrispondenti a 10 rate annuali di detrazione IRPEF, ciascuna di importo pari a € 1.500.

Le novità 2016 sulle detrazioni del 50% e del 65%

In merito alle detrazioni sulle spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, la **Legge di Stabilità 2016** è intervenuta su due versanti.

Sul primo versante la Legge di stabilità ha disposto la proroga delle suddette agevolazioni anche per l'anno 2016, mantenendo le aliquote potenziate del 50% e del 65%.

Il medesimo intervento legislativo ha inoltre disposto:

- ⇒ la possibilità di fruire della detrazione del 65% anche per le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la 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;
- ⇒ che, per le spese sostenute dal 1.1.2016 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti di cui all'articolo 11, comma 2¹, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a)², del TUIR, in luogo della detrazione possono optare per la ***cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi.***

Detrazioni per acquisto di mobili ed altri elettrodomestici

La **Legge di Stabilità 2016**, ha altresì prorogato per l'anno 2016 la detrazione del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione nonché di grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni).

La detrazione spetta su un importo massimo non superiore a 10.000 euro ed è riconosciuta ai soggetti che usufruiscono della detrazione per interventi di recupero del

¹ Soggetti percipienti redditi di pensione non superiori a 7.500 euro annui, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze.

² Soggetti percipienti redditi di lavoro dipendente inferiori ad 8.000 euro annui, e soggetti percipienti redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente inferiori a 4.800 euro annui.

patrimonio edilizio. Le spese in esame sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono della detrazione del 50%.

L'Agenzia, in occasione del Forum di Telefisco, ha chiarito che possono considerarsi agevolate anche le spese sostenute entro il 2016, correlate a interventi di recupero del patrimonio edilizio le cui spese sono state sostenute a decorrere dal 26 giugno 2012.

Misure antisismiche

La legge di stabilità 2016 ha altresì prorogato al 31 dicembre 2016 la possibilità di usufruire della detrazione dall'imposta lorda del 65% fino ad un ammontare complessivo di spesa non superiore ad € 96.000 per unità immobiliare per le spese relative ad interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche ex art. 16 bis comma 1 lett. i) del Tuir, le cui procedure autorizzative sono state attivate dopo l'entrata in vigore della legge di conversione al D.L. 63/2013 (quindi dal 5 agosto 2013) su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità definite tali dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

Si tratta delle spese sostenute per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali degli edifici, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio e per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

Dall'anno 2017 la detrazione tornerà a regime (aliquota al 36% fino ad un tetto massimo di spesa di 48.000 euro).

Interventi di riqualificazione energetica

Infine, è stata ulteriormente prorogato al 31 dicembre 2016 la detrazione Irpef/Ires nella misura del 65% prevista per gli interventi di riqualificazione energetica, **compresi gli interventi su parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.**

La medesima detrazione del 65% spetta anche alle spese sostenute nel periodo dal 1/1/2015 al 31/12/2016 per l'acquisto e la posa in opera di:

- ⇒ schermature solari, nel limite di detrazione massima di euro 60.000;
- ⇒ climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, nel limite di detrazione massima di euro 30.000.

INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA	Limite di spesa Detrazione 55% fino al 05/06/2013	Limite di spesa Detrazione 65% dal 06/06/2013 fino al 31/12/2016
Interventi di riqualificazione globale	100.000 euro	181.818,80 euro	153.846,15 euro
Interventi sull'involucro degli edifici per la riduzione della trasmittanza termica	60.000 euro	109.090,90 euro	92.307,69 euro
Istallazione di pannelli solari	60.000 euro	109.090,90 euro	92.307,69 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernali	30.000 euro	54.545,45 euro	46.153,85 euro

Dall'anno 2017 anche questa detrazione tornerà a regime, con aliquota al 36%.

La Legge di Stabilità 2016 ha esteso la detrazione del 65% anche alle spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la 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, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

Tali dispositivi devono:

- a) mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati;
- b) mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;
- c) consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

Cessione credito da parte degli incapienti

Il comma 74 della Legge di Stabilità 2016 ha previsto che, per le spese sostenute dal 1.1.2016 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, dai i soggetti di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del Tuir, gli stessi in luogo di beneficiare della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolabili; un apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Stabilità dovrà definirne le modalità.

6. Le imposte sui trasferimenti a titolo oneroso

Premessa

Il sistema delle imposte che colpiscono il trasferimento degli immobili presenta un quadro abbastanza articolato che dipende principalmente da due fattori:

- ⇒ la natura dei soggetti che intervengono nella operazione di trasferimento (privati, imprese ecc.);
- ⇒ la natura dell'immobile oggetto di trasferimento (prima casa, immobile c.d. di lusso, immobile destinato alla locazione ecc.).

Preliminare di compravendita

Fatta la suddetta premessa, risulta importante ricordare che la tassazione sui trasferimenti immobiliari può riguardare anche momenti antecedenti alla data del definitivo trasferimento.

In molte occasioni, infatti, prima di procedere al rogito definitivo, le parti si accordano attraverso un contratto preliminare nella prassi denominato "compromesso".

Con il preliminare, sostanzialmente, venditore e compratore si obbligano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita.

Il trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile si avrà solo con la firma del contratto di compravendita.

Di solito, il preliminare viene stipulato quando non è possibile la vendita immediata: perché, ad esempio, l'acquirente è in cerca di un finanziamento (un mutuo) oppure il venditore è in attesa che gli venga consegnata una nuova casa.

Il motivo per il quale si stipula il preliminare è appunto quello di impegnare giuridicamente le parti durante il tempo necessario a risolvere questi problemi.

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione.

Per la registrazione sono dovute:

⇒ l'imposta di registro di 200 euro, indipendentemente dal prezzo della compravendita;

⇒ l'imposta di bollo, pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

Se il preliminare è stipulato con atto notarile, la registrazione viene eseguita dal notaio entro trenta giorni.

Quando il contratto prevede un pagamento, è dovuta l'imposta proporzionale di registro pari a:

⇒ 0,50% sulle somme previste a titolo di caparra confirmatoria

⇒ 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

In questi casi, dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo sarà poi detratta quella pagata sul preliminare.

Se per le somme versate in occasione della stipula del contratto preliminare manca una espressa qualificazione, oppure se è dubbia l'intenzione delle parti sulla natura delle stesse, le somme vanno considerate acconti di prezzo.

Preliminare relativo ad un (futuro) trasferimento soggetto ad IVA

Il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria.

Il versamento di un acconto, rappresentando l'anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell'imposta.

In questo caso, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa (200 euro).

La caparra confirmatoria, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non costituisce, invece, il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni e pertanto non è soggetta ad Iva mentre sconta l'imposta di registro in misura proporzionale.

Trascrizione del contratto preliminare

Come detto prima, la stipula del preliminare fa sorgere solo un obbligo giuridico tra venditore e acquirente, senza determinare il trasferimento della proprietà.

Pertanto, potrebbe accadere che, nonostante il "preliminare", il venditore venda lo stesso immobile ad altra persona, costituisca sullo stesso diritti reali di godimento (per esempio un usufrutto) o iscriva ipoteca.

In questi casi, il compratore potrà chiedere al giudice solo il risarcimento dei danni, non anche l'annullamento della vendita o dell'iscrizione dell'ipoteca.

Per evitare di trovarsi in una situazione del genere, la legge mette a disposizione lo strumento della trascrizione del preliminare nei registri immobiliari.

In tal modo, eventuali vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudicheranno i diritti del compratore.

Per la trascrizione del preliminare è necessario l'intervento del notaio.

In questo caso, all'imposta di registro e all'imposta di bollo di 155 euro si aggiunge il versamento dell'imposta ipotecaria di 200 euro e delle tasse ipotecarie di 35 euro.

Imposte sui trasferimenti

Come già evidenziato in premessa, la tipologia e la misura dell'imposta all'atto del trasferimento dipende da una serie di fattori che riguardano, il primo, l'aspetto soggettivo, ovvero la natura dei soggetti che intervengono nel trasferimento (privato, impresa ecc.), il secondo, l'aspetto oggettivo, ossia la natura dell'immobile oggetto di compravendita (la categoria catastale, abitazione principale, secondaria ecc.).

Se il venditore è un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, a seconda dei casi, la cessione potrà essere:

- ⇒ esente da Iva, con l'imposta di registro pari al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna;
- ⇒ soggetta a Iva, con l'aliquota del 10% (o del 22% per le abitazioni di lusso); in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono pari a 200 euro ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, la cessione è sempre esente da Iva, a eccezione di questi casi:

- ⇒ vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita);

⇒ vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni **“prima casa”**, le imposte saranno più basse, e cioè:

1. nel caso di acquisto da privato (o da impresa con vendita esente da Iva) avremo:

- ⇒ imposta di registro del 2%;
- ⇒ imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
- ⇒ imposta catastale fissa di 50 euro

2. nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva avremo:

- ⇒ Iva al 4%;
- ⇒ imposta di registro fissa di 200 euro;
- ⇒ imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- ⇒ imposta catastale fissa di 200 euro.

Per completare il quadro, bisogna aggiungere che l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro e che i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Oltre all'imposta di registro, alle vendite assoggettate a Iva si applicano di regola, salvo casi particolari, l'imposta di bollo di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la tassa ipotecaria di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale).

Nelle tabelle seguenti, un riepilogo delle imposte dovute dal 1° gennaio 2014 al momento dell'acquisto.

Compravendita immobile abitativo no prima casa.

Venditore	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	NO	9%	50 euro	50 euro
Impresa con vendita esente da IVA	NO	9%	50 euro	50 euro
Impresa con vendita soggetta ad IVA	10/22%	200 euro	200 euro	200 euro

Compravendita immobile abitativo prima casa.

Venditore	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	NO	2%	50 euro	50 euro
Impresa con vendita esente da IVA	NO	2%	50 euro	50 euro
Impresa con vendita soggetta ad IVA	4%	200 euro	200 euro	200 euro

La base imponibile

Quando la vendita della casa è soggetta a Iva la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione.

Per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere – richiedendolo al notaio rogante – di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato.

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

- 110 per la prima casa e le relative pertinenze;
- 120 per i fabbricati (non prima casa) appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1).

Esempio di calcolo del valore catastale

Prima casa e pertinenze = $R \times 1,05 \times 110$

Altri fabbricati = $R \times 1,05 \times 120$

(R è la rendita castale)

Per esempio, per una abitazione, non prima casa, che ha una rendita catastale di 1.000 euro, l'importo su cui applicare l'imposta di registro è pari a:

$1.000 \times 1,05 \times 120 = 126.000$ euro

È possibile versare le imposte sulla base del valore catastale a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

L'occultamento, anche parziale, del corrispettivo o la dichiarazione nell'atto di compravendita di un importo inferiore a quello pattuito determina la perdita del beneficio con le seguenti conseguenze:

⇒ le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito;

⇒ sarà inoltre applicata una sanzione che va dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già versata.

Questo sistema di determinazione dell'imposta è applicabile anche all'acquisto di pertinenze (effettuato da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), senza limitazione di numero, a condizione che:

- ⇒ il bene principale cui accedono sia un immobile a uso abitativo;
- ⇒ nell'atto di cessione venga data evidenza del cosiddetto "vincolo pertinenziale", che rende il bene servente una proiezione del bene principale.

Agevolazione prima casa

L'agevolazione "**prima casa**" consiste in un trattamento fiscale di favore che, a seconda che si tratti di atti soggetti ad IVA o di atti soggetti all'imposta proporzionale di registro, prevede:

- ⇒ l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% per l'acquisto della prima casa, disposta dal punto 21, Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 633/1972, in luogo delle aliquote del 10% e del 22%;
- ⇒ l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2% (a partire dal 1° Gennaio 2014), in luogo della più onerosa aliquota del 9%.

Da tener presente, inoltre, che l'agevolazione "prima casa" consente l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa (50/200 euro a partire dal 1° Gennaio 2014), in luogo delle aliquote proporzionali, per gli eredi o i donatari di abitazioni oggetto di successione o donazione, in presenza dei requisiti "prima casa".

In tutti i casi citati, l'ottenimento dell'agevolazione in questione dipende dal rispetto di determinati requisiti, che sono stati parzialmente modificati dalla **Legge di Stabilità 2016**.

Per l'ottenimento dall'agevolazione in questione, sono richiesti determinati requisiti:

- ⇒ **Requisiti soggettivi**, dettati, sia per gli atti soggetti ad IVA che per gli atti soggetti a imposta proporzionale di registro, dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986;
- ⇒ **Requisiti oggettivi**: non deve trattarsi di immobili rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

I requisiti soggettivi prima casa ante Legge di Stabilità 2016

Per usufruire dell'agevolazione prima casa, innanzitutto l'immobile deve avere natura di immobile abitativo ed inoltre non deve rientrare nelle categorie catastali di tipo A1, A8 e A9.

Inoltre, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti di cui alla nota II-bis) all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986:

- 1.** *L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di*

voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.

- 2. Nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.*
- 3. L'acquirente non deve essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione prima casa.*
- 4. L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del decorso del quinquennio, entro un anno sia acquistata altra prima casa.*

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 2/E del 2014, per poter beneficiare delle agevolazioni "prima casa" risulta sufficiente che il compratore in sede di stipula dell'atto di trasferimento o di costituzione del diritto reale sull'abitazione dichiarati, oltre alla sussistenza delle altre condizioni richieste dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, la classificazione o la classificabilità dell'immobile nelle categorie catastali che possono beneficiare del regime di favore, che sono le categorie A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11.

Riepiloghiamo schematicamente tramite la seguente tabella:

CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
A1	Abitazioni di tipo signorile	NO
A2	Abitazioni di tipo civile	SI
A3	Abitazioni di tipo economico	SI

A4	Abitazioni di tipo popolare	SI
A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	SI
A6	Abitazioni di tipo rurale	SI
A7	Abitazioni in villini	SI
A8	Abitazioni in ville	NO
A9	Castelli e palazzi di pregi artistici e storici	NO
A10	Uffici e studi privati	NO
A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	SI

Requisiti soggettivi con la Legge di Stabilità 2016

La Con l'art. 1, co. 55, della L. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), efficace dal 1° gennaio 2016, vengono modificati i criteri precedentemente elencati.

Nello specifico viene aggiunto un co. 4-bis all'articolo 1, nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, il quale prevede quanto segue:

“l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4”.

Viene data in sostanza la possibilità al contribuente di poter fruire dell'agevolazione prima casa anche nel caso in cui detenga un altro immobile acquisito con l'agevolazione prima casa, a patto che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla stipula dell'atto per l'acquisto del “nuovo immobile”.

Prendendo a riferimento l'elencazione precedentemente esposta, che evidenziava i requisiti soggettivi validi sia ai fini IVA che ai fini dell'imposta di registro, per fruire dell'agevolazione prima casa, questi possono essere riformulati come nell'elenco seguente.

- 1. Immobile ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.*
- 2. Nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.*
- 3. Ove l'acquirente detenga un immobile acquisito con l'agevolazione prima casa deve provvedere alla sua cessione entro un anno dalla data di stipula dell'atto con il quale viene acquistato il "nuovo" immobile.***
- 4. L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del decorso del quinquennio, entro un anno sia acquista altra prima casa.*

6. Le imposte sui trasferimenti a titolo gratuito

In Italia, la tassazione dei trasferimenti per successione e donazione è stata reintrodotta dalla Legge di conversione del D.L. 262/2006, con procedure molto simili alla normativa previgente, soppressa dalla Legge 383/2001.

Il legislatore, infatti, richiama nella nuova Legge le norme recate dal Testo Unico del 1990 (D. Lgs 346/1990) che erano state abrogate dalla Legge 383/2001.

Il D.L. 262 (con le modifiche introdotte nella Legge di conversione del provvedimento d'urgenza) prescrive che qualsiasi attività patrimoniale ereditata o ricevuta in donazione sia sottoposta a tassazione (salvo singole eccezioni, illustrate nel seguito).

Nel caso in cui siano ereditati beni immobili, gli eredi sono tenuti al pagamento delle imposte ipotecaria e catastale (aliquote rispettivamente del 2 e dell'1 per cento).

Tuttavia, se l'immobile ereditato rientra nella fattispecie "abitazione principale", le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50/200 euro.

La Legge di conversione del D.L. 262/2006 prevede una franchigia di 1 milione di euro per ciascun beneficiario, sia della successione che della donazione, che sia in rapporto di parentela diretta con il defunto (ad esempio tra genitori e figli; oppure tra nonni e nipoti ex figlio).

Nessuna franchigia viene invece prevista per i trasferimenti per successione e donazione che intervengano tra parenti in linea collaterale (ad esempio tra fratelli o tra zio e nipote ex fratello), tra affini (e cioè tra il coniuge e i parenti dell'altro coniuge), nonché tra soggetti che tra loro non abbiano alcun rapporto né di parentela né di affinità (ad esempio due conviventi).

In Italia, l'elevata franchigia e la possibilità di determinare il valore degli immobili su base catastale di fatto limita l'imposta di successione ai grandi patrimoni.

Questo pone un problema per quanti ritengono che nella tassazione della trasmissione intergenerazionale della ricchezza risieda uno dei più significativi strumenti di redistribuzione delle risorse, di avvicinamento delle opportunità degli individui, di conseguimento di guadagni di efficienza, legati agli incentivi percepiti dagli stessi eredi.

Aliquote dell'imposta sulle successioni e donazioni

Valore patrimonio	Coniuge, figli e nipoti in linea retta	Fratelli e sorelle	Altri parenti/affini*	Altri eredi
< a 100.000 euro	Esente	Esente	6	8
Da 100.000 a 1.000.000	Esente	6	6	8
Oltre 1.000.000	4	6	6	8

* I parenti sono fino al 4° grado e gli affini fino al 3° grado

7. Le imposte sulle locazioni

Il mercato delle locazioni, in Italia, è un mercato libero, nel senso che i soggetti economici possono liberamente convenire sulla tipologia di contratto da applicare al caso specifico.

In linea generale, tralasciando quelli che sono gli aspetti prettamente giuridici, o meglio, accennandone i contenuti minimali, si riassume di seguito un quadro generale delle tipologie di contratti di locazione maggiormente diffusi in Italia, analizzandone l'aspetto prettamente fiscale.

Salvo deroghe, come vedremo, in linea generale, il reddito derivante dalla locazione di immobili è soggetto all'applicazione dell'IRPEF progressiva per scaglioni.

Dal 2011, il legislatore, spinto dal duplice motivo di favorire il mercato delle locazioni da un lato e di fronteggiare il diffuso fenomeno dell'evasione fiscale dall'altro, ha istituito, su opzione del locatore, il regime della "cedolare secca".

Nel regime ordinario di tassazione dei proventi delle locazioni sono riconosciute al proprietario deduzioni dal reddito in misura variabile, a seconda della tipologia del contratto (canone libero o concordato).

Con la "cedolare secca", invece, introdotta dal Decreto legislativo n. 23 del 2011 e riservata esclusivamente ai privati, il percettore del canone dovrà corrispondere a favore dell'Erario un'imposta sostitutiva proporzionale.

Nella sua originaria formulazione, l'aliquota dell'imposta sostitutiva era pari al 19% per gli affitti a canone concordato e al 21% per quelli a canone libero.

La "cedolare secca" rappresenta una imposta sostitutiva che di fatto sostituisce, oltre l'Irpef, anche l'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione e sulle relative risoluzioni e proroghe.

La scelta di applicare il regime della “cedolare secca” comporta la rinuncia per il locatore agli incrementi del canone, per tutta la durata dell’opzione.

Per gli immobili locati a canone “concordato” il D.L. 102 del 2013 ha stabilito una riduzione del 15% dell’aliquota, a decorrere dall’anno di imposta 2013.

Il D.L. n. 47 del 2014 ha ridotto ulteriormente tale aliquota al 10% per il quadriennio 2014-2017.

Il D.L. n. 16 del 2012 ha fissato al 35% la riduzione applicabile per determinare il reddito da locazione imponibile a fini IRPEF e IRES degli immobili aventi interesse storico o artistico.

La Legge n. 92 del 2012 ha rideterminato le modalità di calcolo del reddito dei fabbricati imponibile ai fini IRPEF; in particolare, dal 2013 è diminuita dal 15 al 5% la riduzione applicabile ai canoni dei fabbricati concessi in locazione, utile ai fini della determinazione del reddito imponibile IRPEF.

Tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi Iva) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare e se di durata superiore a 30 giorni complessivi nell’anno.

Dunque, i contribuenti che non scelgono il regime della cedolare secca devono versare l’imposta di registro.

Questa è dovuta, a seconda dell’immobile locato o affittato, nel modo che segue:

- ⇒ fabbricati ad uso abitativo: 2% del canone annuo moltiplicato per ciascuna annualità;
- ⇒ fabbricati strumentali per natura: 1% del canone annuo se la locazione è effettuata da soggetti passivi IVA e 2% del canone negli altri casi;
- ⇒ fondi rustici: 0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità;

⇒ altri immobili: 2% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità.

Locazioni a canone concordato

Il contratto a canone concordato può essere definito come un contratto “standard”, i cui elementi essenziali (durata, rinnovo, importo canone, aggiornamento ISTAT, clausole di rescissione, oneri accessori, ecc.) sono fissati a livello locale tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia (ad esempio: Confedilizia) e le principali associazioni sindacali dei conduttori (ad esempio SICET).

Il contratto è generalmente reperibile presso il Comune di ubicazione dell’immobile.

È specificamente previsto e disciplinato dalla Legge n. 431/1998 di cui di seguito si riportano i contenuti essenziali.

L’articolo 2 comma 3 della Legge 431/1998, stabilisce che “In alternativa a quanto previsto dal comma 1 (ndr in riferimento ai contratti a canone libero), le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione di un apposito decreto.

I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell’area territoriale interessata”.

Con la previsione di tale tipologia contrattuale, molto più vantaggiosa rispetto al contratto di locazione “a canone libero”, il legislatore ha come finalità quella di rendere maggiormente accessibile il mercato delle locazioni immobiliari ed in particolar modo in quei comuni ad alta densità abitativa dove è difficile trovare immobili da locare ed è, dunque, forte il potere contrattuale dei locatori con conseguente lievitazione dei canoni richiesti.

Pertanto, i comuni interessati sono i capoluoghi di provincia ed i comuni confinanti con le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania.

Le caratteristiche distintive di questa tipologia di contratto rispetto a quello libero sono due: la durata e il canone.

Riguardo alla durata, è di 3 + 2 (in luogo di 4 + 4) il che significa che al momento della stipula la durata minima deve essere fissata in 3 anni e si rinnova automaticamente per altri due anni (proroga) alla scadenza.

Alla prima scadenza del contratto, infatti, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto

comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Riguardo al canone, questi è più basso rispetto a quello che in genere è fissato "liberamente" nella contrattazione diretta tra locatore e inquilino. Infatti, nel contratto a canone concordato, il valore del canone può oscillare entro fasce stabilite dagli accordi territoriali.

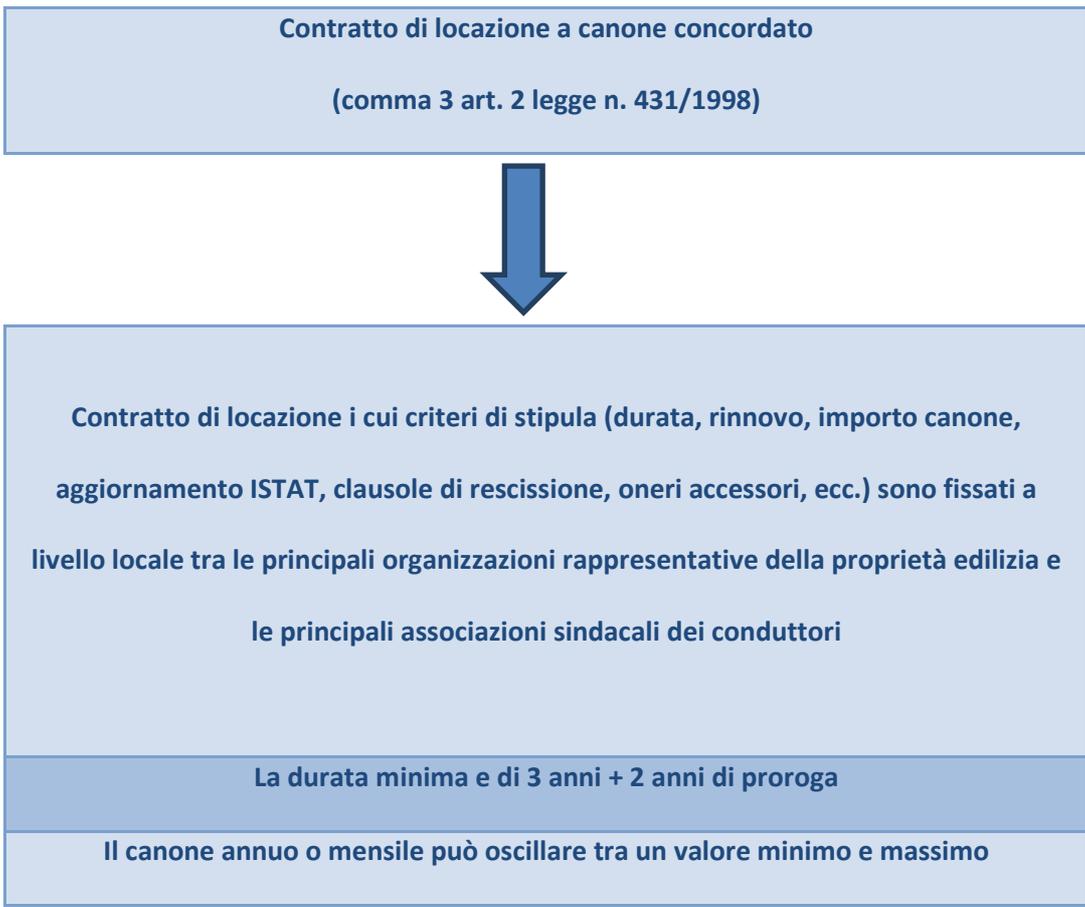
In particolare, il canone è determinato dal prodotto tra il valore in euro del canone per metro-quadro e la superficie dell'immobile.

Il valore del canone per metro quadro dipenderà da diversi fattori quali: categoria catastale, stato manutentivo dell'immobile, eventuali pertinenze, presenza di spazi comuni, ecc.

Esempio

Gli accordi territoriali hanno stabilito che per un appartamento di categoria non di lusso (es. A/2) situato in una zona periferica del comune di Napoli, il valore massimo del canone per metro quadro deve essere di 2,00 euro. Considerando che l'appartamento è di 120 mq, se il contratto è stipulato a canone concordato, il canone mensile non può essere fissato in misura superiore a 240,00 euro (120 mq x 2 euro).

Oltre al vantaggio di avere un canone di locazione più basso rispetto a quello "libero" (il vantaggio è per il solo conduttore), stipulando un contratto a canone concordato entrambe le parti, avranno anche una serie di benefici fiscali, ai fini IRPEF, ai fini della cedolare secca e (dal 2016) ai fini IMU e TASI.



Ai fini IRPEF, nel caso di stipula di un contratto di locazione a canone concordato, ci saranno vantaggi sia per il locatore (con un abbattimento della base imponibile IRPEF) sia per il conduttore (con il riconoscimento di una detrazione d'imposta superiore rispetto a quella riconosciuta per i contratti a canone libero).

Vantaggi fiscali IRPEF proprietario

Per il locatore il canone annuo percepito rappresenta reddito imponibile ai fini IRPEF per cui deve essere dichiarato. Qualora il contratto di locazione fosse a canone concordato e soggetto a tassazione ordinaria (e non cedolare secca), egli beneficerà di un ulteriore abbattimento della base imponibile nella misura del 30%. Si ricorda che, per il contratto

di locazione è a “tassazione ordinaria” il canone imponibile ai fini IRPEF è abbattuto del 5%. Pertanto, nel caso in esame, il locatore beneficerà di un abbattimento complessivo del 35%.

Vantaggi fiscali IRPEF conduttore

Al conduttore che vive e risiede in affitto è riconosciuta una detrazione ai fini IRPEF sul canone annuale corrisposto.

La detrazione è in funzione del suo reddito complessivo e dei giorni durante i quali l’abitazione locata è effettivamente adibita a propria abitazione principale.

In particolare, per un contratto di locazione a canone libero, l’inquilino avrà diritto ad una detrazione pari a:

- ⇒ 300,00 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- ⇒ 150,00 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.

Oltre i 30.987,41 euro la detrazione non spetta.

Qualora, invece, il contratto di locazione fosse a canone concordato, la detrazione spettante è maggiore ovvero:

- ⇒ 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- ⇒ 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.

Locazioni a canone concordato soggetti a cedolare secca

In luogo dell'aliquota (sostitutiva) ordinaria del 21%, si applica l'aliquota ridotta del 10%.

Dunque, il conduttore beneficia di un risparmio d'imposta.

Il versamento della cedolare secca segue lo stesso meccanismo di versamento dell'IRPEF (saldo e acconti) ed è eseguito alle stesse scadenze previste per l'Irpef.

L'acconto è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Come per l'Irpef, anche per la cedolare secca, il pagamento dell'acconto è dovuto solo se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro e il suo versamento va effettuato:

- ⇒ in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo da versare è inferiore a 257,52 euro;
- ⇒ in due rate se, invece, l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro, di cui:
 - ▶ la prima, del 40% dell'importo dovuto, entro il 16 giugno (o 16 luglio con maggiorazione dello 0,40%);
 - ▶ la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre.

Come più volte evidenziato nel corso del presente lavoro, in presenza di immobili locati a canone concordato, la Legge di Stabilità 2016 prevede una riduzione dell'IMU e della TASI pari al 25%.

Dunque, un ulteriore incentivo da parte del legislatore a stipulare contratti di locazione a canone concordato.

La predetta agevolazione si traduce in un risparmio d'imposta sia per il locatore (per IMU e per TASI) sia per il conduttore (solo per la TASI).

La legge di stabilità 2016 è intervenuta anche al riguardo.

In particolare, dal 2016:

- ⇒ è abolita la quota TASI dovuta dall'occupante, qualora l'immobile occupato rappresenti la sua abitazione principale di categoria catastale non di lusso (comma 14 lett. a) e b) legge n. 208/2015);
- ⇒ la quota TASI a carico del possessore è quella fissata dalla delibera comunale, e in mancanza di previsione, la misura è da intendersi nel 90%.

Esempio

Immobile (cat. A/2 rendita 700,00) concesso in locazione a canone concordato e rappresentante abitazione principale per l'inquilino (la delibera comunale non prevede nulla in merito alla % a carico del possessore che quindi si presume essere del 90%).

Si considerino un'aliquota TASI dello 0,15% e un'aliquota IMU dello 0,86%.

$$\text{TASI 2016} = [(700 \times 1,05) \times 160] \times 0,15\% = 176,40 \times 75\% = 132,30$$

Dunque, la TASI complessiva per il 2016 è di 132,30 euro.

Poiché l'immobile è occupato da inquilino per il quale è la sua abitazione principale (non di lusso), questi non versa la sua quota TASI, la quale sarà, invece, dovuta solo dal possessore nella misura del 90%.

$$\text{TASI proprietario} = (132,30 \times 90\%) = 119,07 \text{ (da versare in acconto e saldo).}$$

Riguardo l'IMU questa è dovuta dal solo possessore (l'occupante non paga mai l'IMU).

$$\text{IMU 2016} = [(700 \times 1,05) \times 160] \times 0,86\% = 1.011,36 \times 75\% = 758,52 \text{ (da versare in acconto e saldo).}$$

Esempio

Immobile (cat. A/1 rendita 800,00) concesso in locazione a canone concordato e rappresentante abitazione principale per l'inquilino (la delibera comunale non prevede nulla in merito alla % a carico del possessore che quindi si presume essere del 90%).

Si considerino un'aliquota TASI dello 0,20% e un'aliquota IMU dello 0,96%. TASI 2016 = $[(800 \times 1,05) \times 160] \times 0,20\% = 268,80 \times 75\% = 201,60$

Dunque, la TASI complessiva per il 2016 è di 201,60 euro.

Poiché l'immobile è occupato da inquilino per il quale è la sua abitazione principale (DI LUSSO), questi dovrà versare la sua quota TASI: TASI proprietario = $(201,60 \times 90\%) = 181,44$ (da versare in acconto e saldo); TASI inquilino = $(201,60 \times 10\%) = 20,16$ (da versare solo a saldo poiché per l'acconto il versamento sarebbe inferiore al minimo fissato dal legislatore in 12 euro); l'IMU è dovuta dal solo possessore:

IMU 2016 = $[(800 \times 1,05) \times 160] \times 0,96\% = 1.290,24 \times 75\% = 967,68$ (da versare in acconto e saldo).

Benefici IRPEF contratto di locazione a canone concordato	
Locatore	Conduttore
Ulteriore abbattimento del canone imponibile (abbattimento complessivo 5% + 30%)	Se l'abitazione locata è la propria abitazione principale gli spetta una detrazione IRPEF maggiore rispetto al "canone libero"