

Prot. n. 03/C/2016

Pregg.mi Sigg.
Titolari e/o legali rappresentanti
delle imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 13 gennaio 2016

Oggetto: **Pacchetto Casa 2016: le agevolazioni a favore del mercato immobiliare**

Per opportuna conoscenza delle Imprese associate, si illustrano di seguito le disposizioni introdotte, con Legge 28 dicembre 2015, n. 208 c.d. "Legge di Stabilità 2016" (G.U. n. 302 del 30 dicembre 2015 - Suppl. Ordinario n. 70), e con il Decreto Interministeriale 8 settembre 2015 (G.U. n. 282 del 3 dicembre 2015) emanato in attuazione dell'articolo 21 D.L. 133/2014 (c.d. "Decreto Sblocca Italia"), al fine di incentivare il settore immobiliare.

BONUS PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN CLASSE ENERGETICA A o B

La legge di Stabilità introduce una **detrazione Irpef** pari al **50% dell'Iva** dovuta sull'acquisto, effettuato **entro il 31 dicembre 2016**, di unità immobiliari a destinazione residenziale in **classe energetica A o B**, purché la **cessione venga effettuata dalle imprese costruttrici degli immobili**.

La detrazione, che compete fino a concorrenza dell'imposta lorda dell'acquirente, è ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, a partire dal periodo di imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei nove successivi.

I presupposti per ottenere il beneficio sono i seguenti:

- l'acquisto dovrà essere effettuato entro il **31 dicembre 2016** e dovrà avere ad oggetto unità immobiliari ad **uso residenziale**;
- le abitazioni dovranno essere in **classe energetica A o B**;
- la **cessione** dovrà essere effettuata **dall'impresa costruttrice**.

Pertanto la suddetta detrazione sembra non essere limitata alla prima casa, ma dovrebbe riguardare ogni tipologia di immobile di tipo abitativo, a prescindere dall'aliquota Iva applicata (4% o 10% a seconda della sussistenza o meno dei requisiti di prima casa, o del 22% in presenza di abitazioni di lusso).

LEASING ABITATIVO

La Legge di Stabilità introduce specifiche disposizioni in materia civilistica e fiscale per il contratto di locazione finanziaria di immobile da **adibire ad abitazione principale**.

In particolare, la banca o l'intermediario finanziario si obbligano ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta dell'utilizzatore che, alla scadenza del contratto, ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.

Il ricorso al leasing abitativo consente di beneficiare di una **detrazione Irpef del 19%** relativamente:

- ai **canoni e relativi oneri accessori** derivanti dal contratto di leasing per un importo **non superiore a 8.000 euro** l'anno;
- al **prezzo di riscatto** dell'abitazione per un importo **non superiore a 20.000 euro**.

L'agevolazione è riconosciuta a **condizione** che:

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

La medesima detrazione, seppur con limiti massimi dimezzati (4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il prezzo di riscatto), viene riconosciuta anche ai soggetti di età pari o superiore a 35 anni, sempre con reddito complessivo massimo di 55.000 euro.

L'agevolazione in esame è applicabile dal **1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.**

AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

La legge di Stabilità prevede che le agevolazioni "prima casa" (Iva 4% e Imposta di registro 2%) competono anche a chi sia già proprietario di una "prima casa" e intenda acquistarne una nuova, **a condizione** che il precedente immobile sia ceduto **entro un anno dal nuovo acquisto.**

La finalità della misura è quella di favorire l'acquisto di nuove abitazioni.

ACQUISTO DI UNITA' ABITATIVE INSERITE IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI

La Legge di Stabilità **conferma, anche per l'anno 2016**, la proroga delle detrazioni nella misura **potenziata al 50%** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Nell'ambito di tale agevolazione è di particolare interesse la detrazione Irpef concessa all'acquirente di **unità abitative inserite in fabbricati interamente ristrutturati.**

Per beneficiare dell'agevolazione le unità abitative dovranno essere cedute dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice che ha eseguito gli interventi, **entro diciotto mesi** dal termine dei lavori.

L'agevolazione pari al 50% dovrà essere calcolata forfetariamente su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

DEDUZIONE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA LOCARE – REGOLE OPERATIVE

Come è noto (vedi [Suggerimento n. 533/67 del 2 dicembre 2014](#)) l'articolo 21 del D.L. 133/2014 (c.d. "Sblocca Italia") ha previsto la possibilità per le persone fisiche, non esercenti attività commerciali, di **dedurre** dal reddito complessivo risultante ai fini **Irpef** un importo pari al **20%** delle spese sostenute, nel **limite di 300.000 euro**, nel caso di acquisto o costruzione, di **immobili abitativi in classe energetica A o B, invenduti alla data del 12 novembre 2014.**

L'agevolazione si applica per gli acquisti effettuati dal **1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017** di abitazioni di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo. Per usufruire del beneficio, gli immobili dovranno essere destinati, **entro sei mesi** dall'acquisto o dal termine dei lavori, **alla locazione a canone agevolato per almeno otto anni continuativi.**

Il Decreto Interministeriale 8.9.2015, pubblicato in G.U. in data 3.12.2015, ha disciplinato le modalità di attuazione per la fruizione del beneficio con riferimento ai seguenti aspetti:

› Definizione di "abitazioni invendute"

Si considerano "invendute" le unità immobiliari che, alla data del 12 novembre 2014, erano già state **interamente o parzialmente costruite**, quelle per le quali **era già stato rilasciato il titolo abilitativo** ai lavori e quelle per cui era già stata sottoscritta la convenzione con il Comune.

› Deduzioni spettanti

Al contribuente compete:

- **una deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto** dell'unità immobiliare con un limite massimo di 300.000 euro che include anche l'Iva;
- **una deduzione Irpef pari al 20% degli interessi passivi sui mutui** contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare.

› Requisiti per l'accesso alle deduzioni

Il riconoscimento dei benefici è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare acquistata deve essere destinata, **entro sei mesi dall'acquisto** o dal termine dei lavori, **alla locazione per almeno otto anni continuativi**;
- l'unità immobiliare deve essere a **destinazione residenziale** e non deve essere classificata nelle categorie c.d. "di lusso";
- l'unità immobiliare di **classe energetica A o B**, non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate "E";
- **non sussistono rapporti di parentela** entro il primo grado tra locatore e conduttore.

› Riconoscimento delle agevolazioni in caso di comproprietà

In caso di comproprietà l'agevolazione è suddivisa in proporzione alla quota di proprietà di ciascuno.

› Decorrenza dei termini per la conclusione del contratto di locazione

Per le abitazioni acquistate prima dell'adozione del Decreto Interministeriale, i sei mesi per la stipula del contratto di locazione **decorrono dal 3 dicembre 2015**. In linea generale per tutti gli atti successivi, i sei mesi per la conclusione della locazione **decorrono dalla data di acquisto dell'abitazione**, ovvero, in caso di costruzione in appalto dell'alloggio, dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

› Determinazione del canone di locazione

I criteri per la determinazione del canone di locazione sono i seguenti:

- per gli **immobili in regime di edilizia convenzionata** il canone non deve essere superiore a quello che risulterebbe applicabile utilizzando le modalità di calcolo fissate nella convenzione stipulata con il Comune;
- per gli **immobili realizzati in regime di edilizia libera** il canone deve essere determinato con riferimento al minor importo tra il canone concordato risultante dagli Accordi Territoriali Locali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari/inquilini e quello "speciale" definito secondo l'articolo 3, comma 114, della Legge 350/2003. Qualora non sia possibile utilizzare il differenziale tra i due importi, perché in ambito urbano non risultano alloggi realizzati ai sensi del citato articolo 3, si dovrà fare riferimento solo all'Accordo Territoriale Locale.

Nell'ipotesi in cui nel Comune in cui si trova l'abitazione da acquistare non siano stati stipulati i suddetti Accordi, si potrà fare riferimento all'Accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo più vicino, anche se situato in altra Regione.

› Trasferimento dell'agevolazione

In caso di trasferimento (vendita o successione) dell'abitazione destinata alla locazione, la deduzione residua si trasmette per la parte restante al nuovo proprietario fermo restando il rispetto di tutte le condizioni di applicabilità del beneficio.

Cordialità.

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dot. Ing. Giuseppe Guglielmino)

