



NORME & TRIBUTI

Il Sole **24 ORE**



Domenica
31 Gennaio 2016

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilssole24ore.com
@24NormeTributi

**DOMANI
SUL SOLE 24 ORE**

IMPOSTE INDIRETTE
Fallimenti, recupero
a ostacoli per l'Iva

DIRITTO DI FAMIGLIA
Denigra l'ex: revoca
dell'affido condiviso

L'ESPERTO RISPONDE
Le risposte
ai quesiti dei lettori



Telefisco. Chiarita l'applicabilità del regime speciale per il leasing di immobili soggetti a Iva

Prima casa, benefici migliorati

Ora c'è un anno di tempo per venderla dopo averne comprata un'altra



Angelo Busani

Fino al 31 dicembre 2015, per comprare una abitazione con l'agevolazione "prima casa" occorre:

a) non avere la proprietà di altra casa ubicata nel Comune in cui era situata la casa oggetto di acquisto;

b) non avere la proprietà di altra casa, ubicata in qualsiasi parte del territorio nazionale, che fosse stata acquistata con l'agevolazione "prima casa".

Pertanto, se Tizio, proprietario di una casa a Torino:

- intendesse comprare un'altra casa a Milano, poteva utilizzare l'agevolazione "prima casa" (mantenendo la proprietà della casa di Torino) solo se la casa di Torino fosse stata acquistata senza il beneficio dell'agevolazione "prima casa" (ad esempio, perché comprata prima del 1982 oppure perché acquistata per successione ereditaria o donazione);

- intendesse comprare una casa a Torino, non avrebbe potuto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" senza prima aver venduto la casa di Torino preposseduta.

Con la legge di Stabilità 2016 (208/2015), questo scenario cambia: se l'impedimento all'agevolazione "prima casa" è rappresentato dalla proprietà di una abitazione, dovunque situata, che sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa", Tizio può comprare una

nuova "prima casa", a condizione di alienare la precedente "prima casa" entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

Non cambia nulla, rispetto al passato, se invece l'impedimento al beneficio "prima casa" sia rappresentato dalla proprietà di una casa situata nello stesso Comune ove è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto, se la casa preposseduta non sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa": in questo ipotesi infatti, per rendere il nuovo acquisto agevolato, bisogna alienare la casa preposseduta prima di comprare quella nuova.

In sostanza, la legge di Stabilità 2016 intende favorire la sostituzione della casa che sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa"; non intende invece concedere, in ogni altro caso, una maggior larghezza dei presupposti che, fino al 31 dicembre 2015, dovevano ricorrere per beneficiare di un acquisto immobiliare con l'agevolazione "prima casa".

Le nuove norme sull'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" sono state oggetto, durante "Telefisco 2016", di numerose risposte da parte dell'agenzia delle Entrate. Anzitutto è stato chiarito che la nuova disciplina riguarda, oltre che i contratti di acquisto soggetti a imposta proporzionale di registro (ove si applicano l'aliquota del 2% oppure quella dell'1,5% se l'acquisto della "prima casa" avviene mediante un "leasing abitativo"), anche:

a) i contratti imponibili a Iva (ove si applica l'aliquota del 4 per cento in luogo dell'aliquota ordinaria del 10 per cento);

b) gli acquisti a titolo gratuito (e, cioè, per effetto di successione a causa di morte o di donazione), nei quali l'agevolazione "prima casa" vale ad abbattere alla misura fissa (attualmente stabilita in euro 200)

ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale.

Il dubbio sorgeva perché il testo della nuova norma sembrava far riferimento ai soli acquisti per i quali fosse applicabile l'aliquota del 2% dell'imposta di registro.

Sul tema degli acquisti a titolo gratuito, le Entrate hanno precisato che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, deve risultare l'impegno a trasferire entro un anno l'immobile preposseduto.

Durante "Telefisco 2016" è poi stato affrontato un peculiare tema di "diritto transitorio", e cioè il problema che si pone nel caso del contribuente che abbia acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione "prima casa" (non potendola chiedere, in quanto titolare di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa") e che entro il 30 settembre 2016 vendesse l'abitazione preposseduta (rispettando quindi il termine annuale per la vendita della "prima casa" di cui il contribuente sia già titolare all'atto del nuovo acquisto).

Ci si è dunque chiesti se costui potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo che sarebbe stato praticato se fosse stata applicata l'agevolazione "prima casa".

La risposta dell'Agenzia è stata negativa: la nuova disciplina trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016 e, quindi, per gli atti conclusi prima di tale data non può essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né spetta un credito d'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Imposte. L'importo sarà pari alle imposte pagate all'acquisto dell'abitazione da vendere, purché non ecceda il carico impositivo sul nuovo acquisto

Sì al credito d'imposta prima della cessione

Durante "Telefisco 2016" è stato affrontato il tema del credito d'imposta (articolo 7, legge 448/1998): vale a dire il credito che si origina per il fatto che, entro un anno dalla vendita di un'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa", il contribuente in questione acquista una nuova "prima casa" (tale credito ha un

importo pari alle imposte pagate all'atto in sede di acquisto della casa poi venduta, nella misura in cui non ecceda il carico impositivo del nuovo acquisto agevolato).

Alla luce della nuova norma che consente di vendere la precedente "prima casa" entro l'anno successivo alla data in cui si effettua il nuovo acquisto, si trattava di

capire come si interseca la disciplina del credito d'imposta (che, come detto, è incardinata sul concetto di riacquisto entro un anno dalla vendita) con la nuova normativa che consente di vendere entro un anno da quando si stipula il nuovo acquisto.

Su questo punto l'agenzia delle Entrate ha dunque affermato che

Tutte le possibilità

COSA CAMBIA PER LA NUOVA COMPRAVENDITA

Ubicazione della casa preposseduta	Tassazione nuovo acquisto (fino 31.12.2015)	Tassazione nuovo acquisto (da 1.1.2016)
Casa di proprietà* nello stesso Comune della casa oggetto del nuovo acquisto, comprata come "prima casa"	Impediva l'agevolazione "prima casa" per il nuovo acquisto (a meno di non essere alienata prima del nuovo acquisto)	Non impedisce il bonus "prima casa" per il nuovo acquisto (a meno di non essere alienata prima del nuovo acquisto)
Casa di proprietà** nello stesso Comune della casa oggetto del nuovo acquisto, acquistata non come "prima casa"	Impediva il bonus "prima casa" per il nuovo acquisto (a meno di non essere ceduta prima del nuovo acquisto)	Impedisce l'agevolazione "prima casa" per il nuovo acquisto (a meno di non essere alienata prima del nuovo acquisto)
Casa di proprietà** in Comune diverso da quello della casa oggetto del nuovo acquisto, acquistata non come "prima casa"	Non impediva mai l'agevolazione "prima casa" per il nuovo acquisto	Non impedisce mai l'agevolazione "prima casa" per il nuovo acquisto

(* Al diritto di proprietà, sono equiparati il diritto di comproprietà (anche in regime di comunione legale dei beni tra coniugi), il diritto di uso, il diritto di abitazione e il diritto di nuda proprietà; (** Al diritto di proprietà sono equiparati il diritto di usufrutto, il diritto di uso e il diritto di abitazione)

LE ALIQUOTE D'IMPOSTA

	Imposta di registro	Iva	Imposta ipotecaria, imposta catastale e imposta di bollo
Acquisto soggetto a imposta di registro	2%*	-	100 euro
Acquisto soggetto a imposta di registro con contratto di leasing	1,5%**	-	100 euro
Acquisto imponibile a Iva	200 euro	4%***	920 euro

(* Sul valore catastale; (**) L'Agenzia delle Entrate dovrà chiarire se la base imponibile è rappresentata dal prezzo o dal valore catastale; (***) Sul prezzo

zione al nuovo acquisto.

L'opinione dell'Agenzia ha motivato il suo avviso con l'osservazione che una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma, la quale ha inteso agevolare la sostituzione della "prima casa", introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dimissione dell'immobile preposseduto.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dichiarazioni. Le novità per il 2016

Nel modello Irap il costo residuo dei dipendenti

Matteo Balzanelli

Il modello Irap 2016, pubblicato l'altro ieri nella versione definitiva, recepisce le modifiche normative in vigore per il 2015. In particolare, fanno il loro ingresso nella deduzione del costo residuo del personale dipendente, il credito d'imposta per coloro che non si avvalgono di personale dipendente, nonché l'agevolazione del "patent box". D'agevolazione, inoltre, la possibilità di scegliere la conversione dell'eccedenza Ace a scapito dell'imposta e di inoltrare direttamente all'intermediario eventuali comunicazioni di anomalia.

L'articolo 1, comma 20, della legge 190/2014, ha introdotto, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2014, la possibilità di portare in deduzione anche la quota di costo del personale dipendente a tempo indeterminato che residua dalle altre forme di deduzione. In sostanza, l'articolo 11, comma 4-otties, del Dlg 446/97, comporta l'integrale deprezzazione della base imponibile Irap dal costo del personale dipendente a tempo indeterminato.

Si ricorda che la circolare n. 22/2015 ha confermato che le "public utilities", escluse per legge dalle misure sul cuneo fiscale, possono beneficiare della deducibilità integrale del costo sostenuto per i lavoratori impiegati a tempo indeterminato ai sensi del comma 4-otties). La deduzione dovrà essere indicata nel rigo IS7 e riportata nei quadri dove ciascun contribuente determina la base imponibile. Vapoi ricordato che il comma 73 dell'articolo 1 della legge di Stabilità per il 2016, in vigore dal 1° gennaio 2016, ha previsto che tale deduzione è ammessa altresì, entro determinati limiti ed a ben specifiche condizioni, per i lavoratori stagionali.

Sempre nel quadro IS, al rigo 89, va invece indicato il credito d'imposta spettante ai contribuenti che non si avvalgono di lavoratori dipendenti (articolo 1, comma 21, legge 190/14). Detto credito, da utilizzare esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del Dlg 241/97, è pari al 10% dell'Irap lorda.

Nella citata circolare 22 è stato chiarito che il beneficio è riconosciuto solo in favore dei soggetti che non si avvalgono di personale dipendente, a prescindere dalla tipologia contrattuale adottata e che non si deve procedere ad alcun ragguaglio nel caso in cui il contribuente abbia avuto nel corso dell'anno - anche per un periodo di tempo limitato - lavoratori alle proprie dipendenze.

Nella sezione XIV del quadro IS troverà invece spazio l'eventuale eccedenza Ace trasformata in credito scomputabile dall'Irap. Il credito va ripartito in cinque quote annuali di pari importo (si veda la circolare n. 21/2015).

IPUNTI CHIAVE
Fanno il loro ingresso anche il credito d'imposta per chi non si avvale di personale dipendente e l'agevolazione del patent box

ECCEDENZA ACE
Si può scegliere la conversione dell'eccedenza Ace a scapito dell'imposta e inoltrare all'intermediario le comunicazioni di anomalia

La successiva XVI sezione è riservata ai contribuenti che hanno esercitato l'opzione di cui al comma 37 dell'articolo 1 della legge 190/14 (agevolazione "Patent box"). La somma degli importi di cui alle colonne 1 e 2 del rigo IS88 dovrà essere portata in diminuzione nel quadro ove ciascun contribuente determina la base imponibile.

Da ultimo si ricorda che anche nel frontespizio di Irap 2016 è stata prevista la possibilità di richiedere che eventuali anomalie presenti nella dichiarazione siano inviate direttamente all'intermediario incaricato della trasmissione telematica (articolo 1, commi 634-636, della legge 190/14). A sua volta, l'intermediario, dovrà accettare di ricevere le predette comunicazioni telematiche, barrando la speciale casella.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN EDICOLA

Una guida dedicata agli obblighi e alle responsabilità che gli amministratori di società devono rispettare nell'esercizio delle loro funzioni. La monografia tratta in maniera approfondita, offrendo soluzioni operative, gli adempimenti per tutte le tipologie societarie. La parte finale raccoglie un formulario ricco ed articolato che contempla la casistica maggiormente ricorrente.

IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 9,90 IN PIÙ*

OPPURE DISPONIBILE IN FORMATO PDF SU WWW.SHOPPING24.IT

Il Sole **24 ORE**
Il primo quotidiano digitale

