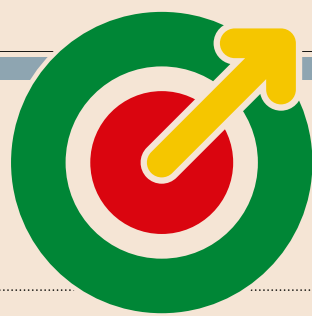


## Speciale legge di Stabilità

### GLI IMMOBILI



### Il punto

Al traguardo l'eliminazione del prelievo sull'abitazione principale  
Niente tassa anche per la casa assegnata al coniuge separato

# Prima casa, via la Tasi anche sui comodati

Semplificazioni e vantaggi in arrivo per chi possiede terreni agricoli e immobili-merce

Saverio Fossati

La scomparsa della tassazione locale sull'abitazione principale è il piatto forte della manovra: il testo iniziale su questa norma è passato indenne al vaglio del Parlamento e si avvia al sì finale senza problemi. Dal 2016 sarà un ricordo la Tasi sulle abitazioni principali, compresa la «quota inquilini» dovuta dall'occupante non proprietario (conduttore o comodatario) che utilizza l'immobile come prima casa. Rimane l'imposta (e un residuo Imu del 4 per mille) sulle abitazioni signorili, case storiche e ville.

Seguono alcune precisazioni che hanno dato certezza ad alcuni casi (anche ampliando la platea) di «assimilazione» all'abitazione principale. Per esempio, quando la casa è assegnata al coniuge dopo separazione legale. Assimilati anche gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci studenti universitari, anche in assenza della residenza anagrafica, gli alloggi sociali e le unità non locate dei dipendenti delle Forze armate.

Ma la novità più ricca è il rientro in scena dell'esenzione Imu e Tasi per le abitazioni concesse in comodato ai parenti di primo grado in linea retta (figli e genitori): le condizioni sono che il contratto sia registrato, che il comodante possieda al massimo un altro immobile, adibito a propria abitazione principale e che sia nello stesso Comune (ma non deve essere classificato catastalmente come villa, dimora storica o casa signorile).

Certo si tratta di condizioni fortemente limitative ma il testo uscito dalla commissione Bilancio della Camera (che sarà poi, di fatto, quello definitivo) ha ampliato considerevolmente i confini fissati dal Senato, che di fatto proibiva al comodante di possedere altri immobili in Italia tranne quello ceduto al figlio o genitore; il proprietario avrebbe dovuto quindi andare in affitto o in una casa di riposo, o all'estero.

Facilitazioni anche per chi possiede terreni agricoli: via l'Imu per tutte le proprietà di

#### IL NODO

Riammessi nei termini i Comuni che hanno varato le delibere Imu e Tasi il 31 luglio 2015

imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti, anche se si trovano in Comuni di pianura (nel 2015 hanno dovuto pagare). Per le altre tipologie di proprietari, invece, l'Imu resta dovuta. Inoltre viene ridefinita la regola dei comuni «montani», tornando alla definizione contenuta nella circolare del ministero delle Finanze 9 del 14 giugno 1993.

Altro beneficio viene poi riservato agli «immobili-merce», posseduti dalle imprese costruttrici ma rimasti invenduti: l'aliquota standard (in assenza di delibera comunale) sarà dell'1 per mille, mentre i Comuni po-

tranno decidere di aumentarla ma solo sino al 2,5 per mille o anche azzerarla.

Ci sono poi alcuni provvedimenti che riguardano l'autonomia dei Comuni circa le delibere Imu e Tasi e la Tari e hanno quindi riflessi diretti e immediati sulle tasse dovute dai proprietari. Anzitutto vengono vietati aumenti di aliquote (anche di quella aggiuntiva dello 0,8 per mille) nel 2016, tranne che per i Comuni in situazione di pre-dissesto.

C'è poi la sconcertante sanatoria delle delibere Imu e Tasi 2015 approvate in ritardo (cioè dopo il 30 luglio 2015): dopo un ping-pong sulle date ammesse, il testo finale rende valide le delibere varate entro il 31 luglio (un giorno dopo il termine) perché si ritiene che i Comuni si siano «sbagliati» considerando il termine giusto la fine di luglio, cioè il 31. Si tratta di alcune centinaia di Comuni, per i quali si dovrà studiare un meccanismo per consentire ai contribuenti di mettersi in regola, dato che il 16 dicembre hanno legittimamente pagato il saldo in base alle delibere del 2014.

La Tari resta commisurata ai costi del servizio rifiuti ma il calcolo della base imponibile resta, ancora per 2016 e 2017, basato sulle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, mentre già nel 2015 i Comuni si sarebbero dovuti basare sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti.



Gli interventi sulle locazioni

#### AFFITTI IN NERO

Sono automaticamente nulle le richieste di supplementi occulti al canone d'affitto: il rimborso di quanto pagato in più va chiesto entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile. Il proprietario (ma non anche l'inquilino) è obbligato a registrare il contratto entro 30 giorni; in assenza di registrazione di contratto concordato, il giudice «accerta» l'esistenza del contratto e determina il canone «in misura non superiore al minimo» del canone concordato. Quindi i valori sono molto bassi.

#### MINI CANONI

Dal 7 aprile 2011 al 16 giugno 2015 gli inquilini avevano registrato il contratto in nero avevano avuto diritto a un mini-canone. Ma, a seguito delle sentenze della Consulta (che aveva cancellato le relative norme) non si sapeva più come fare: avrebbero avuto diritto alla sua restituzione ma cosa, allora, avrebbero dovuto pagare? Ora è stato fissato un importo che, però, rischia di essere di nuovo annullato: è infatti identico a quello «vecchio», cioè alla rendita catastale moltiplicata per tre (e senza adeguamento Istat).

#### BONUS CONCORDATO

Sconto del 25% su Imu e Tasi per gli immobili abitativi affittati a canone concordato. La richiesta originaria di Confedilizia era di applicare l'aliquota Imu del 4 per mille a tutti questi casi. La riduzione è comunque significativa, anche se si applicherà, nella maggior parte delle situazioni, in Comuni in cui è stata già deliberata l'aliquota massima del 10,6 per mille, quindi l'aliquota media si assesterà sullo 7-8 per mille invece del 4 per mille sperato.

#### DETRAZIONI IRPEF

Resta il bonus ristrutturazioni ed energia

Ennesima proroga per tutto il 2016 della detrazione dall'Irpef del 50% delle spese sostenute per i lavori di recupero edilizio e del 65% per gli interventi di risparmio energetico qualificati e del «bonus mobili». Ricordiamo che a venire prorogate sono le aliquote di super-sconto, perché il meccanismo della detrazione (al 36% in ambedue i casi) è invece a regime. Tre le novità minori ma significative: anzitutto la possibilità per i condomini «incapienti» (cioè con un'Irpef inferiore alle detrazioni spettanti) di cedere la loro quota di credito d'imposta a chi esegua i lavori di risparmio energetico. Viene poi esteso alla giovani coppie (almeno uno deve avere meno di 35 anni), anche conviventi more uxorio da 3 anni, e acquirenti di una prima casa, di detrarre dall'Irpef il 50% delle spese fatte nel 2016 per l'arredo (massimo 10 mila euro) in dieci quote annuali. Infine, chi acquista sistemi di videosorveglianza o servizi di sorveglianza matura un credito d'imposta, i cui contorni saranno definiti con un decreto dell'Economia.

Sa. Fo.

Acquisti. Sconti fiscali in tre direzioni per riattivare il mercato

## Più facile comprare l'abitazione principale

Angelo Busani

Un notevole incentivo alla negoziazione di beni immobili potrebbe derivare dall'entrata in vigore di diverse norme della legge di stabilità per il 2016, le quali consentirebbero un notevole affievolimento del carico fiscale.

L'agevolazione «prima casa» è condizionata dal fatto di non possedere un'altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione. Chihaghià una «prima casa» e intende sostituirla con un'altra «prima casa» deve pertanto vendere la casa attualmente posseduta, prima di comprare la nuova abitazione. Manon è sempre facile, specie in questo periodo, riuscire a mettere in atto la sequenza vendita/nuovo acquisto, poiché le condizioni di mercato spesso non consentono di vendere con rapidità e al prezzo desiderato.

Dalla legge di stabilità per il 2016 dovrebbe dunque derivare un po' di respiro, in quanto dovrebbe essere stabilito che potrà avvalersi dell'agevolazione «prima casa» anche chi non abbia già venduto la casa precedentemente posseduta, a condizione però che questa vendita avvenga entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

La legge di stabilità introdurrà anche il principio secondo il quale il 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B, cedute da impresa costruttrice entro il 31 dicembre 2016, potrà essere portata in detrazione dall'Irpef dell'acquirente in dieci quote annuali. Con questa misura, in sostanza, il carico dell'Iva (ordinariamente dovuta con le aliquote del 22, del 10 e del 4 per cento, a seconda dei casi) si dimezza.

Con la legge di stabilità per il 2016 sarà essere inoltre incentivato l'acquisto dell'abitazione mediante un contratto di leasing.

La quota ipotizzata è quella dell'1,5 per cento qualora il futuro utilizzatore sia un soggetto che, se fosse il diretto acquirente della proprietà della casa in questione, avrebbe i requisiti per poter beneficiare dell'agevolazione «prima casa» (le imposte ipotecaria e catastale saranno invece applicate nella ordinaria misura fissa di euro 50 ciascuna);

b) all'utilizzatore dovrebbe spettare una detrazione Irpef del 19 per cento, da calcolare per un importo non superiore a 8 mila euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20 mila euro (quanto al prezzo del riscatto da pagare al termine del contratto di leasing per ottenere la proprietà dell'abitazione), alle seguenti condizioni: la detrazione sarà riservata agli acquirenti dell'abitazione principale (a tale destinazione adibita entro un anno dalla consegna) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con reddito complessivo non superiore a 55 mila euro all'atto della stipula del contratto di leasing. Per chi ha 35 anni o più i benefici restano ma sono dimezzati.

#### IVA DETRAIBILE

Incentivato anche chi acquista dal costruttore una casa in classe energetica A o B: potrà detrarre dall'Irpef metà dell'Iva pagata



#### Leasing

La locazione finanziaria (o leasing) è una operazione di finanziamento realizzata da una banca o da una società specializzata in questo specifico settore. L'operazione consiste nel fatto che il cliente indica alla banca (o alla società di leasing) un bene da acquistare. La banca o la società di leasing acquistano quindi il bene indicato dal cliente e poi glielo concedono in locazione verso il pagamento di un canone periodico, correlato al prezzo d'acquisto. Il contratto di leasing prevede infine che, al termine del periodo di locazione, il cliente abbia un'opzione di riscatto del bene concessogli in locazione: esercitando dunque il riscatto, e pagando il prezzo concordato per questa opzione, il cliente diviene alla fine proprietario del bene di cui ha avuto il godimento.

Sotto il profilo civilistico sarà invece previsto che:

a) l'acquisto dell'abitazione da parte della banca (o della società di leasing) sia protetto dalla revocatoria fallimentare che sarebbe proponibile dalla procedura concorsuale in cui eventualmente incorra il venditore;

b) se durante la locazione il contratto si risolve per effetto di inadempimento del conduttore, la banca (o la società di leasing) potranno avvalersi della procedura di sfratto per ottenere il rilascio dell'immobile;

c) una volta che la banca (o la società di leasing) abbiano rivenduto l'immobile dopo la risoluzione del contratto di leasing (il che dovrà avvenire a condizioni di mercato), all'ex utilizzatore andrà comunque restituito il prezzo ricavato dalla vendita, dedotti però l'importo dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione del contratto, l'importo dei canoni scaduti e l'importo del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto; l'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'ex utilizzatore alla banca (o alla società di leasing).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### RADIO 24

Comprare casa con il leasing  
Domani alle 10.30 su Radio 24  
i chiarimenti a «Cuore e Denari»

## UNIVERSITY OF NICOSIA CIPRO

www.unic.ac.cy



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO  
www.unipa.it



## MBA DISTANCE LEARNING



...dinamico ed intenso  
...specializzazione flessibile  
...apprendimento esperienziale

L'Università di Nicosia in collaborazione con l'Università degli Studi di Palermo offre un MBA distance learning dinamico ed operativo con l'obiettivo di consentire ai partecipanti di sviluppare le competenze e le conoscenze necessarie per operare in un ambiente di business globale sempre più competitivo.

#### Il MBA si propone di:

- Fornire solide basi di economia aziendale, consentendo di diventare manager in grado di operare in qualsiasi ambiente competitivo in rapida evoluzione;
- Sviluppare le capacità di management e di leadership;
- Migliorare la capacità di comprensione e le competenze degli studenti laureati;
- Lavorare efficacemente in un ambiente multiculturale;
- Adattarsi rapidamente ai cambiamenti delle condizioni sociali, politiche, legislative ed economiche.

Per il conseguimento del MBA DL i partecipanti devono conseguire 90 ECTS corrispondenti a 7 corsi fondamentali, 3 corsi opzionali (discipline dell'economia agro-alimentare) e 2 corsi integrativi.

Iscrizioni entro il 20 Gennaio 2016

#### INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni riguardanti la struttura, la durata, i corsi previsti dal programma, il form per la domanda di ammissione al MBA e un form per le referenze, è possibile consultare il seguente link  
<http://www.unic.ac.cy/mba-it>

#### Informazioni di contatto:

Dr Antonino Galati  
E-mail: antonino.galati@unipa.it  
Tel: +39 09123896625

Ms Julie Boyadjian  
E-mail: mba@unic.ac.cy  
Tel: +357 22 841671,  
+357 22 841500

#### L'ANALISI

Saverio Fossati

## Molte idee ma senza una strategia per il mattone

La legge di Stabilità, dopo anni di quaresima sul mattone, cerca di dare toni positivi al 2016. Certo, ignorare la crisi del settore, dalle compravendite alle locazioni, alle nuove costruzioni sarebbe stato un autogol (anche elettorale) clamoroso. Ma un pensiero in più sulle necessità di una strategia complessiva poteva essere anche fatto. A partire dalla riforma del catasto, all'origine di molti degli acciacchi tributari della casa.

In ogni caso, lamentarsi sarebbe ingiusto: almeno una quindicina di disposizioni, ormai definitive (resta solo il passaggio al Senato) sono state varate e quasi tutte, almeno nelle intenzioni, dovrebbero sortire effetti positivi, legati all'alleggerimento della pressione fiscale.

I provvedimenti che sembrano più utili, dal punto di vista del mercato, sono quelli legati alle detrazioni Irpef: la proroga del bonus per i lavori di recupero edilizio e per gli interventi qualificati di risparmio energetico erano molto attesi anche se non si è pensato che, con una proroga annuale, le riqualificazioni energetiche di interi edifici (quasi sempre condominiali) rischiano di non realizzarsi per i tempi troppo stretti. Sei mesi, o ancor meglio un anno in più avrebbe fatto meglio al caso e gli oneri per lo Stato sarebbero stati ricompensati da maggiori entrate delle imprese e risparmi energetici. I tempi stretti rischiano anche di vanificare la buona idea di consentire ai condomini «incapienti» (spesso pensionati a basso reddito che bloccano le delibere di spesa proprio perché non hanno nulla da recuperare) la cessione del loro credito d'imposta all'impresa che effettua i lavori di risparmio energetico.

Forse meno utile è l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale (che in fondo è una questione ideologica), mentre le seconde case restano un peso morto per chi vuole venderle, a causa degli elevati oneri fiscali: in media costano più del doppio dell'abitazione principale. Si spera che un incentivo alle compravendite venga dalla nuova figura del leasing immobiliare «prima casa», che raddoppia la convenienza rispetto al vecchio mutuo e rappresenta un'evoluzione rispetto al rent to buy, di fatto mai decollato. Considerando anche i provvedimenti «minori» come il bonus mobili per le giovani coppie, la detraibilità dell'Iva pagata al costruttore su case in classe energetica A e B e la possibilità di vendere la prima casa entro un anno dal nuovo acquisto senza penalità, le possibilità di una ripresa della prima casa sono, se non concrete, almeno possibili.

Sugli affitti si sperava qualcosa di più, mentre è stato concesso solo un po' di ossigeno a chi affitta a canone concordato (oggi penalizzato pesantemente rispetto al mercato libero) ma, a conti fatti, la redditività di una casa concessa in locazione resta sul 2-2,5 per cento. Sperando (ma i dati vanno in senso contrario) che non ci siano morosità: altrimenti si scende molto, ma molto sotto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA