

Fisco e immobili

IL FORUM CON LE ENTRATE



Per chi non ce la fa

Se il contribuente si accorge che non riesce a cedere l'immobile nei tempi può fare istanza alle Entrate e non pagare le sanzioni

Prima casa con limite comunale

Angelo Busani

■ L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" spetta anche all'acquirente che già sia proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

Il beneficio fiscale non spetta invece a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione "prima casa"), anche se essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

È la definitiva conferma, contenuta nelle risposte che l'Agenzia delle Entrate fornisce al Sole 24 Ore in occasione del convegno sui 130 anni del Catasto italiano (si veda a pagina 43) dell'interpretazione da fare relativamente all'assai complicato testo della norma della legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 55) che appunto estende l'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" (a talune condizioni) anche nell'ipotesi che il compratore effettui un nuovo acquisto essendo già titolare di un'altra abitazione.

Infatti, fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa".

Infatti, in entrambi i casi il contribuente in questione era "costretto" a vendere l'abitazione preesistente, se avesse voluto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto.

Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

a) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli

può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

b) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato);

c) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può bensì compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

d) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere

un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

La risposta dell'agenzia delle Entrate, che verrà inserita in una circolare, si occupa anche del caso in cui il contribuente che abbia effettuato un acquisto agevolato con l'intento di cedere entro un anno la casa già di sua proprietà non riesca in questo intento. La legge, in questo caso, prevede l'obbligo di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata, i relativi interessi e una sanzione pecuniaria pari al 30% di detta differenza. Tuttavia: a) prima della scadenza del termine annuale, presentando una apposita istanza, il contribuente può chiedere di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (oltre agli interessi), evitando così il pagamento della sanzione; b) dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può approfittare del ravvedimento operoso: con ciò deve sempre pagare la differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria, ma limita l'importo della sanzione.

Agevolazioni sull'acquisto. Solo i costi della pratica sono detraibili

Bonus per il leasing abitativo con verifica alla stipula

Giorgio Gavelli

■ Le condizioni per le agevolazioni fiscali maggiorate che la legge di Stabilità 2016 ha riconosciuto ai conduttori "under 35" di un leasing abitativo vanno verificate esclusivamente alla data della stipula del contratto, per poi avere effetto sull'intera durata del rapporto; stesso discorso per il requisito reddituale richiesto agli "over 35". Il chiarimento delle Entrate al Sole-24 Ore incrementa la convenienza fiscale di questa modalità di acquisizione immobiliare dell'abitazione principale (anche da costruire), ora disciplinata dalle lettere i-sexies, e i-sexies.2 del comma 1 dell'articolo 15 del Tuir. Per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020 spetta la detrazione del 19% sull'importo: ■ dei canoni, e relativi accessori, fino a 8mila euro, nonché del costo di riscatto, fino a 20mila euro, per giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo (articolo 8 del Tuir) non superiore a 55mila euro; ■ delle medesime somme, ma con limiti dimezzati, per soggetti di età non inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non su-

periore a 55mila euro.

L'agenzia chiarisce che sia l'età anagrafica che il limite del limite reddituale vanno verificati solo al momento della stipula del contratto di leasing, annullando le successivamente, il contraente supera i 35 anni o dichiara un reddito complessivo superiore all'importo indicato, come sembrava invece dalla relazione tecnica alla legge di Stabilità 2016. Va ricordato che la detrazione spetta:

■ per l'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna; ■ nei confronti di soggetti che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa; ■ alle condizioni di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 15 del Tuir, richieste detrarre il 19% sugli interessi passivi su mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale.

Gli "oneri accessori" detraibili (se pagati) riguardano solo i costi di stipula: sono esclusi quelli assicurativi e i costi di intermediazione addebitati dalla società di leasing.

I quesiti

Le risposte delle Entrate/2

Proroga tacita della locazione

Quando la proroga di un contratto di locazione è tacita (cioè non formalizzata da atto scritto), cosa va comunicato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni, in base dell'articolo 17, comma 1, del Tur e con quale modello? Inoltre, da quando parte il termine dei 30 giorni?

→ Si rammenta che, in linea generale, la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate. L'articolo 17, comma 1, del Tur, come modificato dal Dlg 24 settembre 2015, n. 158, prevede che la comunicazione relativa alla proroga, anche tacita del contratto, deve essere presentata entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento, previo pagamento della relativa imposta (sempreché dovuta), mediante il modello Rli. Tale modello potrà essere inviato: • utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software Rli o Rli-web); • oppure presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stato registrato il contratto di locazione.

Si rammenta che nel caso di tardivo pagamento dell'imposta di registro, trova applicazione la sanzione amministrativa pari al 30 per cento dell'imposta di registro dovuta, eventualmente riducibile secondo le regole previste dall'articolo 13, comma 1, del Dlg 18 dicembre 1997, n. 471. Ricorrendo nelle condizioni, il contribuente potrà, inoltre, accedere all'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del Dlg 18 dicembre 1997, n. 472 e successive modificazioni.

LA STRETTA

Il possesso di un'altra abitazione nello stesso comune, se acquisita senza sconti, blocca la possibilità di usufruire dell'agevolazione sull'acquisto

con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno. I principi affermati con le richiamate risoluzioni devono ritenersi applicabili anche con riferimento alla nuova previsione di cui al comma 4-bis della nota II-bis) posta in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al Tur, che consente l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita per l'acquisto del nuovo immobile. Analogamente alle fattispecie esaminate con le richiamate risoluzioni, anche la nuova previsione collegata verificarsi della decadenza al mancato rispetto di un impegno da parte dell'interessato. Coerentemente con i principi già resi, il contribuente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi. Nel diverso caso in cui sia decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile preesistente, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta e ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30 per cento. In presenza delle condizioni previste dall'articolo 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997, l'istante potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.

Agevolazione «prima casa»

L'articolo 1, comma 55, della Legge di Stabilità 2016 estende l'agevolazione "prima casa" al contribuente che, già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, acquisti un nuovo immobile, a condizione che proceda all'alienazione della casa preesistente entro un anno dal nuovo acquisto. Si chiede di conoscere se può fruire dell'agevolazione anche un soggetto già proprietario nel comune di una casa non acquistata con l'agevolazione che intende effettuare l'acquisto di una abitazione sita nel medesimo comune, impegnandosi a vendere entro un anno la casa preesistente.

→ L'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente è già titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la "prima casa", non può beneficiare di tali agevolazioni, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile preesistente. La nuova previsione inserita nella Nota II-bis dell'articolo 1, della Tariffa, Parte I, allegata al Testo unico di cui al decreto di Registro consente, infatti, di derogare alle condizioni stabilite dalla citata Nota, nel solo caso in cui l'acquirente risulti già proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa". Nel diverso caso in cui l'immobile preesistente sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune in quanto non verrebbe rispettata la condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata l'immobile da acquistare.

"libero" stipulato solo per 4 anni, ma rinnovabile, come previsto dalla norma sulle locazioni, per altri 4 anni, sempre nel rispetto dei canoni massimi previsti dall'articolo 21, comma 4, lettera e), decreto legge 12 settembre 2014, n. 133?

→ Con Circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, al punto 1.13, si è ritenuto che, nel caso di stipula di un contratto di locazione a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, la cui durata è stabilita in anni "sepi più due" ai sensi di quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 2, che consente "alla prima scadenza" di prorogare il contratto "di diritto", si possa considerare rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto. Tale requisito si intende infatti rispettato non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni. Quindi, in analogia con quanto detto, si può ritenere che l'ambito di applicazione della norma in esame (articolo 21 del decreto), riguardando tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di anni otto, ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti. Rimane fermo il rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dall'agevolazione in commento.

LEASING ABITATIVO

Quando va verificata l'età

Nell'ambito della disciplina fiscale del leasing abitativo, il requisito dell'età (rispetto ai 35 anni) va verificato al solo momento della stipula contrattuale o anno per anno? Stessa domanda relativamente al limite reddituale introdotto dalla norma.

→ L'articolo 1, comma 82, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di Stabilità 2016) introduce all'articolo 15, comma 1, del Tuir, le lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), che riconoscono la detrazione nella misura del 19 per cento delle spese sostenute in relazione ai contratti di leasing abitativo alle condizioni già previste per la detrazione degli interessi passivi pagati su mutui ipotecari, nonché per quanto pagato a fronte dell'esercizio dell'opzione finale per il riscatto dell'immobile.

La detrazione dall'imposta lorda dei corrispettivi periodici (canoni di leasing) e del prezzo finale di acquisto è concessa ai contribuenti che possiedono «un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro». Tale condizione non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria e, pertanto, l'agevolazione, come risulta dalla relazione tecnica, può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito. Ai fini della verifica reddituale deve essere assunto il reddito complessivo come definito ai sensi dell'articolo 8 del Tuir. L'importo massimo su cui calcolare la detrazione in parola è diverso in relazione all'età. In particolare: • per i giovani che alla data di stipula del contratto non hanno compiuto i 35 anni la detrazione è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro; • per i soggetti che compiono 35 anni alla data di stipula del contratto o di età superiore ai 35 anni le stesse detrazioni sono riconosciute in ragione della metà degli importi sopraindicati e, dunque, 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto. Anche il requisito anagrafico, così come quello reddituale, rileva solo al momento della stipula del contratto.

Spese accessorie detraibili

Per individuare gli "oneri accessori" detraibili al 19%, per la nuova agevolazione dei canoni di leasing di abitazioni, introdotta all'articolo 15, comma 1, lettera i-sexies.1, Tuir, è possibile far riferimento a quelli descritti nella circolare 20 aprile 2005, n. 15/E, risposta 4.4, come ad esempio le "spese di

istruttoria" per la concessione del leasing, la "commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione" o le spese "di perizia tecnica"?

→ La detrazione del 19 per cento di cui all'articolo 15, comma 1, lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), del Tuir, è riconosciuta sui "canoni e relativi oneri accessori" pattuiti nel contratto di leasing abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'utilizzatore, attestato dall'ente concedente. Con riferimento agli oneri accessori si precisa che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili. Ugualmente, non sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione e il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa. Vi rientrano, invece, i costi di stipula del contratto di leasing.

DETRAZIONI RECUPERO

Bonus mobili

Chi acquista un'abitazione interamente ristrutturata, beneficiando della detrazione Irpef del 50%, può arrendersi usufruendo del bonus mobili e grandi elettrodomestici? Il dubbio arriva dalla risposta del 20 gennaio 2015 a una Faq del sito delle Entrate (si veda Il Sole 24 Ore del 21 gennaio 2015), dove, dopo aver detto che «l'installazione dell'allarme, pur dando diritto alla detrazione del 50% per interventi volti alla prevenzione di atti illeciti, non consente di beneficiare anche del bonus mobili», viene precisato che per la circolare 29/E/2013 «il bonus mobili non è collegato a tutti gli interventi, di cui all'articolo 16-bis, Tuir, che consentono di ottenere la detrazione 50%, ma unicamente a quelli di: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ripristino dell'immobile a seguito di eventi calamitosi». Ci si dimentica, quindi, che la suddetta circolare comprende anche l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).

→ Si ribadisce quanto già chiarito con la citata circolare n. 29/E del 2013 che include, tra gli interventi edilizi che costituiscono il presupposto per la detrazione, anche gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380 del 2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Iva e «beni significativi»

In base alla risposta n. 13 della circolare 37/E del 22 dicembre 2015, la disciplina dei cosiddetti "beni significativi" non può trovare applicazione in presenza di un committente dell'intervento edilizio che rivesta la qualifica di soggetto passivo Iva, dovendo tale disciplina intendersi riservata ai committenti "privati". Si chiede conferma di tale precisazione e altresì di specificare se si tratti di un mutamento interpretativo.

→ La circolare n. 7/E del 2010 ha chiarito che, in considerazione dei meccanismi applicativi previsti dall'articolo 7, comma 1, lettera b) della Legge n. 488 del 1999 (trattamento ai fini Iva delle forniture di beni di valore significativo), la disciplina in argomento è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. La circolare n. 37/E del 2015, uniformandosi a tale indirizzo interpretativo, ha ulteriormente precisato che la disposizione in materia di beni significativi, riguardando prestazioni effettuate nei confronti dei consumatori finali, non può trovare applicazione nelle ipotesi di cui alla lettera a-ter), sesto comma, dell'articolo 17 del Dpr n. 633 del 1972, che, come noto, riguarda i soli rapporti tra soggetti passivi d'imposta.

La squadra dell'Agenzia

I funzionari dell'agenzia delle Entrate che hanno fornito le risposte ai quesiti che sono stati proposti dagli esperti del Sole 24 Ore



Filippo Cadamuro
direzione centrale
Catasto



Franca Cirimele
direzione centrale
Normativa



Vincenzo Covello
direzione centrale
Normativa



Maurizio Delvecchio
direzione centrale
Normativa



Pierangelo Dipalma
direzione centrale
Normativa



Carolina Iorio
direzione centrale
Normativa



Federica Lazzaretti
direzione centrale
Catasto



Sandra Leone
direzione centrale
Catasto



Alessandra Maltese
direzione centrale
Catasto



Francesco Pepe
direzione centrale
Catasto



Monica Rusugno
direzione centrale
Catasto



Emilio Saparito
direzione centrale
Catasto