

NOVITA' FISCALI dell'anno 2016 in ambito immobiliare

24 febbraio 2016

Maria Nives Iannaccone – Edoardo Rinaldi

Notai associati

Seregno via Verdi 41/Z

Milano via Clerici 1

Agevolazioni fiscali prima casa

- Il comma 55 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) modifica la disciplina dei trasferimenti della 'prima casa' di abitazione incidendo, sotto il profilo temporale, su una delle condizioni di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986, al fine di adeguare la suddetta disciplina alle attuali esigenze e difficoltà della contrattazione immobiliare.

Agevolazioni fiscali prima casa

COSA CAMBIA

La nuova norma consente che la condizione relativa alla non preesistenza di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla lett. c) della Nota II-bis cit. si possa verificare anche successivamente al trasferimento agevolato, considerando egualmente meritevole del trattamento di favore, rispetto ad un nuovo acquisto, il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c) e l'alieni successivamente al suddetto nuovo acquisto, purché entro un anno.

Agevolazioni fiscali prima casa

EQUIPARAZIONE

La norma considera egualmente meritevole del trattamento di favore rispetto ad un nuovo acquisto:

- a) il contribuente che non abbia mai acquistato un'altra abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c),
- b) il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione e l'alieni prima di procedere al nuovo acquisto,
- c) il contribuente che abbia già acquistato un'abitazione usufruendo delle agevolazioni indicate nella lettera c) e l'alieni successivamente al nuovo acquisto, purché entro un anno.

Agevolazioni fiscali prima casa

REQUISITI

E' tuttavia necessario che sussistano tutti gli altri requisiti previsti per godere della agevolazioni prima casa:

- a) requisiti oggettivi dell'abitazione
- b) ubicazione dell'immobile
- c) non possidenza di altre abitazioni nel Comune (che non sia quella da rivendere nell'anno)
- d) non possidenza di altre abitazioni sull'intero territorio nazionale se acquistate con le agevolazioni prima casa (che non sia quella da rivendere nell'anno)

Il regime agevolato si estende anche alle pertinenze.

- **La nuova normativa dettata per gli acquisti soggetti a imposta di registro si considera applicabile anche agli acquisti soggetti ad IVA**

Agevolazioni fiscali prima casa

DECADENZA

Trova integrale applicazione il comma 4 della nota II bis.

Pertanto le conseguenze di cui al comma 4 (imposta di registro del 9%, interessi di mora e sanzione del 30%) si applicano:

- a) per mancata alienazione entro l'anno dell'immobile agevolato preposseduto,
- b) per mancato trasferimento della residenza nei diciotto mesi dal nuovo acquisto,
- c) per mendacità della dichiarazione di cui alla lettera b (tenuto conto però evidentemente della deroga),
- d) Per alienazione infraquinquennale del nuovo immobile non seguita dal riacquisto entro l'anno di un'altra abitazione da destinare ad abitazione principale.

Dubbia la possibilità di pagare solo la differenza di imposta con il ricorso all'autodichiarazione (circolare 112/)

Agevolazioni fiscali prima casa

CREDITO DI IMPOSTA

Chi acquista un'abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa, entro un anno dalla vendita di altra abitazione acquistata sempre usufruendo delle stesse agevolazioni, gode di un credito di imposta pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto. Tale credito può essere compensato con qualsiasi imposta esclusa l'IVA:

A chi si avvale della possibilità offerta dalla nuova normativa, spetta il credito di imposta?

Agevolazioni fiscali prima casa

CREDITO DI IMPOSTA

Tre le soluzioni possibili:

- a) all'acquirente non spetta alcun credito di imposta perché non si è rispettata la sequenza temporale acquisto/vendita/acquisto;
- b) all'acquirente spetta il credito di imposta ma solo nel momento in cui aliena la vecchia casa;
- c) all'acquirente spetta subito il credito di imposta anche se non ha ancora venduto la casa che già possiede.

Agevolazioni fiscali prima casa

IMPOSTA SOSTITUTIVA FINANZIAMENTI BANCARI

Se consideriamo che la condizione relativa alla non preesistenza di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, si possa verificare anche successivamente al trasferimento agevolato, possiamo ritenere applicabile all'acquisto tutte le agevolazioni inerenti la prima casa, ivi compresa l'imposta sostitutiva dello 0,25% del capitale mutuato, fermo restando il caso di decadenza e l'applicazione della sanzione come previsto dall'art. 20 DPR. 601/1973.

Agevolazioni fiscali prima casa

DONAZIONI E SUCCESSIONI

L'art. 69, commi 3 e 4, l. n. 342/2000 dispone l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della 'prima casa' derivanti da successioni o donazioni, *“quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima casa»*.

Anche per questa disposizione il rinvio ai requisiti e condizioni di cui alla nota II-bis dovrebbe essere idoneo a ricomprendere le agevolazioni pur in presenza di un immobile preposseduto, purché venga alienato entro un anno.

Leasing immobiliare abitativo

FONTE NORMATIVA

La legge di stabilità 2016 (art. 1, commi 82-84, l. 28 dicembre 2015, n. 208) interviene con:

- a) una disciplina sostanziale del leasing finanziario avente ad oggetto l'abitazione principale dell'utilizzatore ;
- b) una disciplina fiscale 'incentivante' (in presenza di determinate condizioni) per gli acquisti dell'abitazione realizzati mediante lo strumento contrattuale della locazione finanziaria.

Si tratta di previsioni che sembrano voler equiparare l'accesso alla proprietà della prima casa mediante il ricorso al leasing finanziario, ad un acquisto diretto (eventualmente finanziato con un mutuo ipotecario) della stessa.

Leasing immobiliare abitativo

DEFINIZIONE

- Il comma 76 dell'art.1 L.208/2015 definisce il leasing immobiliare ad uso abitativo come il contratto con il quale una banca o un intermediario finanziario (*concedente*) si obbliga ad acquistare o a far costruire un immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume i rischi anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito.

Leasing immobiliare abitativo

- SOGGETTI:
- *Concedente*: banca o intermediario finanziario ex art 106 TUB
- *Utilizzatore*: persona fisica che destini l'immobile a propria abitazione principale (art.15 TUIR)
- OGGETTO:
- Fabbricato già completato ed abitabile;
- Terreno sul quale costruire un fabbricato ad uso abitativo; (si tratterà di lease back se il terreno è già dell'utilizzatore)
- Fabbricato uso abitativo in corso di costruzione da completare o da ristrutturare.

Nel caso di fabbricato da costruire si applica la disciplina del Dlgs 122/2005.

Leasing immobiliare abitativo

ELEMENTI CARATTERISTICI DEL CONTRATTO

- Obbligazioni del concedente
- Corrispettivo
- Facoltà di acquisto
- Revocatoria fallimentare
- Risoluzione del contratto di leasing per inadempimento:
 - a) diritti del concedente
 - b) diritti dell'utilizzatore
- Sospensione del pagamento dei canoni: a) su richiesta dell'utilizzatore; b) una solo volta per non più di dodici mesi; c) al verificarsi di determinati eventi sopravvenuti.

Leasing immobiliare abitativo

DISCIPLINA FISCALE

Nei commi 82 e 83 dell'art.1 L. 208/2015 è prevista una disciplina fiscale in vigore dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2020 da applicare a tutti i contratti di leasing stipulati in questo periodo anche se destinati a terminare dopo tale termine, volta ad incentivare questo contratto.

IMPOSTE DIRETTE

DETRAZIONE IRPEF pari al 19%, a sensi art. 15 TUIR, inerenti:

- a) I canoni sino a euro 8.000 (per utilizzatori con meno di 35 anni al momento del contratto), o sino a euro 4.000,
- b) Il costo di acquisto qualora si effettui l'opzione di riscatto sino a euro 20.000 (per utilizzatori con meno di 35 anni al momento del contratto), oppure sino a euro 10.000.

Leasing immobiliare abitativo- IMPOSTE DIRETTE

Le detrazioni spettano tuttavia al sussistere di determinate condizioni in parte previste dalla nuova normativa ed in parte dall'art. 15 TUIR:

- a) che il leasing abbia ad oggetto immobili abitativi, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna;
- b) che i costi siano sostenuti da persone con un reddito non superiore a euro 55.000 annuo al momento della stipula del contratto di leasing;
- c) che l'utilizzatore non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa (senza limiti territoriali);
- d) nel caso di ristrutturazione la detrazione spetta da quando l'unità immobiliare viene adibita a dimora abituale dell'utilizzatore;
- e) nel caso di cointestazione la detrazione spetta per quota;
- f) si applica quanto previsto dall'art.15 per il coniuge a carico;
- g) nel caso di immobile locato la detrazione spetta solo se entro tre mesi dal contratto di leasing sia notificato al locatario intimazione di licenza o di sfratto, e che entro un anno dal rilascio l'immobile sia adibito a abitazione principale.

Leasing immobiliare abitativo IMPOSTE INDIRETTE

Contratto di acquisto soggetto a registro

Si applica un'Imposta dell'1,5% a condizione che:

- a) l'immobile non sia in categoria catastale A/1, A/8, A/9;
- b) l'utilizzatore si trovi nelle condizioni di acquirente prima casa (a sensi note II bis e II sexies dell'art.1 tariffa del TUR), con la precisazione che in luogo dell'acquirente va considerato l'utilizzatore ed in luogo dell'atto di acquisto il contratto di leasing.

Base imponibile è il valore venale dell'immobile (valore dichiarato dalle parti o se superiore il corrispettivo); quindi l'atto è soggetto a accertamento perché non è possibile applicare il meccanismo del prezzo-valore.

Leasing immobiliare abitativo

IMPOSTE INDIRETTE

- Contratto di acquisto soggetto a registro

- L'aliquota agevolata si applica anche alle pertinenze che godono del regime prima casa.
- Come si coniuga la decadenza dalle agevolazioni con l'acquisto fatto dalla società di leasing? La nota Il sexies indica come fare gli opportuni «adattamenti».
- E' plausibile ritenere che l'alienazione nei cinque anni che comporta decadenza possa essere riferita alla cessione del contratto di leasing da parte dell'utilizzatore, con la quale si realizza la "dismissione" dell'immobile in relazione al quale ha fruito del regime agevolato.
- La decadenza dovrebbe essere sanata ove l'utilizzatore riacquisti entro l'anno un altro immobile da destinare a propria abitazione principale (resta dubbio se si possa considerare idoneo oltre l'acquisto, a qualsiasi titolo, diretto, anche l'acquisizione in leasing).

Leasing immobiliare abitativo

IMPOSTE INDIRETTE

- Contratto di acquisto soggetto a registro

CREDITO DI IMPOSTA

L'utilizzatore che alieni un'abitazione acquistata con le agevolazioni e ne acquisisca un'altra in leasing, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-*b*, può godere del credito di imposta?

Non sarebbe possibile se si ritiene che la disciplina del credito di imposta richieda l'identità della fattispecie agevolativa e/o l'identità fra il soggetto che ha effettuato l'alienazione e quello che è legittimato ad utilizzare il credito di imposta.

Tuttavia la formulazione letterale dell'art. 7 L. n. 448/1998 non sembra ostativa in quanto riconosce il credito ai contribuenti *che "provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo"* l'abitazione *"in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis"*.

- Si applica l'imposta del 9% se non sussistono i presupposti per acquisto prima casa

Leasing immobiliare abitativo IMPOSTE INDIRETTE

Contratto di acquisto soggetto a IVA

Il comma 83 dell'art. 1 non prevede alcuna agevolazione qualora l'acquisto sia imponibile ai fini IVA.

Pertanto si è anche dubitato che l'atto di acquisto possa godere dell'IVA al 4% qualora l'utilizzatore si trovi nelle condizioni dell'acquirente prima casa (direttiva n.112/2006/CE).

Non si ritiene possibile detrarre il 50% dell'IVA pagata (comma 56 art 1 L. 208/2015).

Si aspettano chiarimenti dell'amministrazione finanziaria.

Leasing immobiliare abitativo

IMPOSTE INDIRETTE

Contratto di leasing

La legge n. 220 del 13 dicembre 2010 aveva ricondotto la locazione finanziaria immobiliare, ai fini dell'imposizione di registro, nell'ambito della disciplina dei contratti bancari e finanziari, soggetti a registrazione in caso d'uso se redatti nella forma della scrittura privata non autenticata (cfr. nota all'art. 1 della tariffa, parte seconda, allegata al D.P.R. n. 131/1986) e in termine fisso se formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

La circolare n. 12/E 2011 ha chiarito quindi che si applica l'imposta di registro in misura fissa operando il principio di alternatività IVA/registro.

Tali disposizioni non sono cambiate.

Leasing immobiliare abitativo IMPOSTE INDIRETTE

Tassazione della cessione del contratto di leasing

La nuova normativa ha esteso la disciplina delle cessioni dei contratti di leasing da parte degli utilizzatori, introdotta dalla legge di stabilità 2014, anche ai contratti aventi ad oggetto fabbricati abitativi, con la previsione di distinte aliquote dell'imposta di registro in ragione della ricorrenza (aliquota dell'1,5%) o meno (aliquota del 9%) in capo agli utilizzatori/cessionari, delle condizioni per l'acquisto della «prima casa» di abitazione.

La base imponibile della cessione, come già previsto, è rappresentata dal corrispettivo pattuito per la cessione, aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto.

Regime fiscale rent to buy ad uso abitativo

- Il rent to buy è stato introdotto dall'art.23 del DL 133/2014. il regime fiscale applicabile è stato chiarito dalla circolare n. 4/2015
- Bisogna distinguere:
 - a) tra imposte dirette e indirette;
 - b) se il concedente sia o meno soggetto IVA;
 - c) tra l'atto iniziale
 - d) e l'atto finale.

Regime fiscale rent to buy

Imposte indirette

Nell'atto iniziale deve essere indicata la componente dei canoni da imputare a corrispettivo del godimento e quella da imputare a prezzo di cessione.

La prima è soggetta alla tassazione dei canoni di locazione con tutte le variabili nei casi in cui il soggetto concedente persona fisica scelga o meno la «cedolare secca» o se soggetto concedente sia soggetto IVA e opti per il regime IVA (senza opzione la locazione ad uso abitativo è esente IVA) e la seconda come acconto prezzo, assoggettato a registro con aliquota del 3% e a IVA sussistendone i presupposti.

Regime fiscale rent to buy – IMPOSTE INDIRETTE

L'atto finale sarà soggetto all'imposta di registro con aliquota al 2% o al 9% se per l'acquirente sussistono o meno le agevolazioni prima casa, dedotto quanto già versato come imposta sugli acconti.

Per la determinazione della base imponibile è possibile applicare il meccanismo del prezzo-valore

Nei casi di vendita soggetta a imposta IVA (se a vendere è costruttore che rivende nei 5 anni o costruttore che rivende dopo i cinque anni con opzione) l'imposta è del 4% se prima casa, del 22% se immobili di lusso, del 10% negli altri casi.

DETRAZIONE IRPEF RELATIVA A IVA

Il comma 56 dell'art. 1 L.208/2015 prevede che si possa detrarre dall'imposta dei redditi lorda, sino al suo ammontare, il 50% dell'IVA versata per l'acquisto effettuato dal primo gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2016 di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B ceduti dalle imprese costruttrici.

La detrazione è ripartita in dieci quote costanti a partire dall'anno di acquisto e poi nei nove periodi d'imposta successivi.

DETRAZIONE IRPEF RELATIVA A IVA

- L'immobile non deve essere acquistato con le condizioni previste per la prima casa;
- L'immobile può anche essere di lusso;
- Non sono previsti limiti di prezzo
- Non sono previsti limiti nel numero delle unità immobiliari da acquistare
- Non sono previsti limiti nel numero delle pertinenze purchè stiano nello stesso stabile che ha la classe energetica richiesta
- L'impresa può anche essere non costruttrice purchè la vendita sia soggetta ad IVA
- Non sono chieste formalità per la richiesta della detrazione
- Si ritiene che la detrazione riguardi tutti i versamenti di IVA inerenti una vendita conclusa nel periodo previsto (quindi anche quella inerente le rate già versate in precedenti esercizi)
- Si ritiene che questa agevolazione sia cumulabile con il credito di imposta e con la detrazione del 50 % (più IVA) del prezzo costruzione dei box .

ESTROMISSIONE AGEVOLATA DI BENI DI IMPRESA

Il comma 121 dell'art.1 L. 208/2015 disciplina l'estromissione di immobili dall'impresa individuale.

Vedi circolare 39/E 2008 e risoluzioni n.188/E e n. 390/E del 2008.

Condizioni:

- a) deve trattarsi di beni strumentali per natura e per destinazione (non beni merce né beni dati in affitto se è venuta meno la attività dell'impresa);
- b) l'imprenditore deve essere in attività alla data del 31 ottobre 2015 e al primo gennaio 2016;
- c) l'estromissione deve essere effettuata entro il 31 maggio 2016, ed ha effetto retroattivo a decorrere dalla prima rata;
- d) pagamento di un'imposta sostitutiva di IRPEF e IRAP dell'8% la cui base imponibile è data dalla differenza tra il valore normale dei beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Per valore normale si può indicare il valore catastale.

ESTROMISSIONE AGEVOLATA DI BENI DI IMPRESA

E' opportuno controllare se i beni sono posseduti prima del primo gennaio 1992 perché dopo tale data devono essere iscritti nel libro inventario.

Se il valore di mercato fosse inferiore si può ugualmente fare l'estromissione con il solo pagamento dell'IVA e non IRAP e IRPEF.

L'estromissione può essere fatta anche per quota.

L'opzione può essere esercitata anche per comportamenti concludenti cioè segnalando la procedura nei libri contabili.

L'estromissione non interrompe il decorso del termine quinquennale ai fini della tassazione della plusvalenza realizzata dal soggetto che ha effettuato l'estromissione. I 5 anni vanno calcolati da quando il bene è stato acquistato dall'impresa.

Non si può estromettere l'immobile in leasing.