

Ai Signori Clienti  
Loro indirizzi

Informativa n. 16 del 30 Aprile 2016

**Oggetto: agevolazioni fiscali casa**

**Premessa**

La presente relazione evidenzia ed approfondisce le novità introdotte con la legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) in materia di agevolazioni fiscali di natura immobiliare ed abitativa.

L'argomento interessa principalmente le persone fisiche che intendono acquistare un immobile, ristrutturarlo, arredarlo, ovvero eseguire sullo stesso interventi finalizzati al risparmio energetico.

**Proroga dei bonus ristrutturazioni edilizie**

La nuova legge di stabilità ha prorogato per tutto l'anno 2016 la detrazione Irpef per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del Tuir. Il limite massimo di spesa agevolabile per ogni unità immobiliare è di euro 96.000 mentre la misura dell'agevolazione è pari al 50% delle spese sostenute. La detrazione si ripartisce in dieci quote annuali.

Gli interventi agevolati sono quelli previsti dall'art. 16-*bis* del Tuir. Si tratta principalmente delle spese di manutenzione ordinaria (solo sulle parti comuni degli edifici residenziali), manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono altresì agevolabili gli interventi volti:

- alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali a unità immobiliari residenziali;
- alla eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e la realizzazione di rampe in sostituzione di scale;
- alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- alla adozione di misure antisismiche con particolare riguardo alle opere per la messa in sicurezza statica dell'edificio;
- alla bonifica dell'amianto e all'esecuzione di opere per evitare infortuni domestici;
- alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici.

**Proroga dei bonus interventi finalizzati al risparmio energetico**

E' stata altresì prorogata per tutto il 2016 la detrazione Irpef potenziata del 65% per gli interventi volti al risparmio energetico degli edifici. La detrazione si ripartisce in dieci quote annuali.

Le tipologie di intervento agevolabili riguardano:

- la riqualificazione energetica degli edifici, per una detrazione massima di euro 100.000;

- gli interventi sugli involucri degli edifici, per una detrazione massima di euro 60.000;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, per una detrazione massima di euro 60.000;
- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, per una detrazione massima di euro 30.000;
- l'acquisto e posa in opera di schermature solari, per una detrazione massima di euro 60.000.

Sono altresì agevolabili le spese per:

- interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia;
- la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;
- l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche.

E' bene osservare che la maggior parte degli interventi per la riqualificazione energetica degli edifici possono essere anche inquadrati come interventi di recupero del patrimonio edilizio. Quindi il contribuente potrà decidere come inquadrare l'intervento e seguire poi la normativa specifica di riferimento.

### **Proroga del bonus mobili ed elettrodomestici**

Prorogata anche fino al 31.12.2016, nel limite massimo di spesa di euro 10.000 per ciascuna unità abitativa, la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (aventi determinate caratteristiche) finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Agenzia delle entrate ha chiarito che la sostituzione della caldaia, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento e come tale qualificabile come intervento di manutenzione straordinaria, consente l'accesso al bonus mobili.

Agenzia entrate ha inoltre precisato che possono considerarsi agevolate anche le spese per mobili e grandi elettrodomestici sostenute entro il 2016, correlate ad interventi di recupero del patrimonio edilizio le cui spese siano state sostenute a decorrere dal 26 giugno 2012.

### **Bonus mobili giovane coppie**

La legge di stabilità ha introdotto una detrazione Irpef del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per l'acquisto di mobili (sono esclusi gli elettrodomestici) destinati all'arredo dall'immobile eseguito da giovani coppie, destinato a propria abitazione principale.

Per giovani coppie (sia legate da matrimonio che da convivenza "*more uxorio*" da almeno tre anni) si intendono le coppie dove almeno uno dei due componenti abbia una età inferiore a 35 anni (anche se compiuti nel 2016).

La detrazione spetta su un limite massimo di spesa di euro 16.000 fruibile in 10 rate di pari importo.

La presente detrazione non è cumulabile con quella indicata nel paragrafo precedente.

L'acquisto dell'immobile correlato (eseguito nel 2015 o 2016) può essere effettuato da entrambi i componenti della copia o anche da uno solo di essi. In questo ultimo caso l'acquisto deve essere fatto dal componente che non abbia superato il 35° anno di età nel 2016. La destinazione ad abitazione principale dell'immobile acquistato nel 2016 deve essere formalizzata al più tardi entro il termine di presentazione della relativa dichiarazione dei redditi (Unico 2017).

Per l'esercizio della detrazione è necessario che il pagamento della spesa avvenga tramite bonifico bancario o postale ovvero per mezzo di carta di debito o credito.

### **Modifiche in tema di agevolazioni prima casa**

La legge di stabilità 2016 amplia le possibilità di fruire dell'agevolazione "prima casa" prevedendo che si possa ottenere l'aliquota ridotta (Iva o di registro) anche nel caso in cui l'acquirente già detenga un immobile acquisito con l'agevolazione "prima casa", a patto che si provveda alla sua cessione entro un anno dalla data di stipula dell'atto con il quale viene acquistato il nuovo immobile.

Si osserva che l'agevolazione "prima casa" consiste in uno speciale trattamento fiscale di favore che consente alternativamente, a seconda dei casi:

- l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 4% in luogo delle aliquote del 10% e 22%;
- l'applicazione dell'imposta di registro ridotta del 2% in luogo di quella ordinaria del 9%.

Per usufruire dell'agevolazione è necessario che:

- l'immobile abitativo non sia di lusso, cioè deve rientrare in categorie catastali diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9;
- vengano soddisfatti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla nota II-*bis*) dell'art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86.

### **Nuova detrazione Irpef sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione.**

La nuova disposizione consente per l'acquisto di unità immobiliari residenziali di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici, eseguito entro il 31 dicembre 2016, la detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva corrisposta sull'acquisto.

E' importante segnalare che il beneficio non è limitato alle "prime case", né viene escluso per gli immobili di lusso aventi categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Le uniche condizioni richieste sono che l'immobile sia di nuova costruzione e pertanto acquistato da impresa costruttrice e che sia di classe energetica A o B.

E' bene precisare che per usufruire del beneficio, l'Iva deve essere corrisposta al costruttore entro il 31 dicembre 2016. Eventuali acconti corrisposti nel 2015 non avranno rilevanza. La detrazione segue pertanto il criterio di cassa ed è ripartita in dichiarazione in 10 quote annuali.

Non è richiesto che sia manifestato nell'atto di acquisto l'intenzione di avvalersi dell'agevolazione predetta. Naturalmente l'agevolazione potrà essere esercitata solo se il costruttore applica l'Iva sulla vendita immobiliare.

In ordine alla cumulabilità della agevolazione in commento con le altre similari o analoghe, si attendono chiarimenti ufficiali da parte dell'Ufficio delle entrate.

### **Leasing abitativo**

La legge di stabilità 2016 introduce importanti novità relativamente all'acquisto di immobili residenziali destinati ad essere utilizzati come abitazione principale, mediante contratti di leasing finanziario immobiliare.

La legge interviene sia dal punto di vista civilistico, delineando nello specifico le obbligazioni contrattuali delle parti in tema di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale, che sul piano fiscale.

Fiscalmente viene introdotta una nuova detrazione per coloro che acquistano un immobile abitativo da destinare ad abitazione principale attraverso un contratto di locazione finanziaria. L'agevolazione è limitata al periodo temporale compreso tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020.

Sotto l'aspetto soggettivo possono beneficiare dell'agevolazione (detrazione del 19%) i soggetti Irpef che:

- hanno un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria (il reddito va verificato nell'ultima dichiarazione dei redditi presentata);
- non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

L'agevolazione spetta in misura diversa a seconda che le spese siano sostenute da soggetti di età inferiore o superiore a 35 anni.

Per quanto riguarda i giovani di età inferiore a 35 anni la detrazione compete:

per un importo non superiore a 8.000 euro per canoni e accessori del *leasing*;  
per un importo non superiore a 20.000 euro per il costo di acquisto dell'immobile a fronte dell'esercizio dell'opzione di riscatto finale.

Per i soggetti di età non inferiore a 35 anni la detrazione Irpef del 19% spetta:

per un importo non superiore a 4.000 euro per canoni e relativi oneri accessori;  
per un importo non superiore a 10.000 euro per il costo di acquisto dell'immobile a fronte dell'esercizio dell'opzione di riscatto finale.

In caso di contitolarità del contratto tutti i parametri sopra esposti devono essere ridotti in relazione alla quota percentuale d'intestazione del contratto.

L'imposta di registro applicabile in sede di trasferimento immobiliare in capo alla banca o società finanziaria è del 1,5%, in presenza delle condizioni "prima casa" in capo all'utilizzatore. Il successivo atto di riscatto del bene con il quale l'utilizzatore diventa proprietario dell'immobile è soggetto alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa (euro 200 per ogni imposta).

Cordiali saluti  
Bruno Vaudo