

Legge di stabilità 2016: le norme di maggiore interesse per il settore immobiliare¹

Confedilizia riassume le principali disposizioni della **legge di stabilità 2016** (legge 28.12.'15, n. 208), di interesse generale e specifico della proprietà immobiliare.

La legge è in vigore dal 1 gennaio 2016.

Comodato

(art. 1, comma 10)

Viene eliminata la norma che attribuiva ai Comuni – ai fini dell'Imu – la facoltà di considerare direttamente adibita ad abitazione principale, a determinate condizioni, l'unità immobiliare concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado. In sostituzione di essa, viene introdotta una disposizione che prevede – ai fini dell'Imu e della Tasi – la riduzione a metà della base imponibile per le unità immobiliari, escluse quelle delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzino come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione Imu.

Esenzione Imu terreni agricoli

(art. 1, comma 13)

L'esenzione dall'Imu prevista per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14.6.'93. Sono, inoltre, esenti dall'Imu i terreni agricoli: a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; b) ubicati nei comuni delle isole minori; c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Eliminazione Tasi “prima casa” del proprietario e dell'utilizzatore

[art. 1, comma 14, lettere a) e d)]

Sono escluse dalla Tasi le unità immobiliari “destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle

¹ Estratto dalla nota illustrativa curata da CONFEDILIZIA – Sede centrale.

classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9", vale a dire: abitazioni di tipo signorile (A/1); abitazioni in ville (A/8); castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (A/9).

Nel caso in cui il detentore utilizzi l'unità immobiliare quale abitazione principale, il "possessore" versa la Tasi nella percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015 ovvero – in caso di mancato invio della delibera alle Finanze entro il 10 settembre 2014 e nel caso di mancata fissazione della percentuale – nella misura del 90%.

Per le unità immobiliari, adibite ad abitazione principale, delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, risulta applicabile il seguente regime:

- Imu tra il 2 e il 6 per mille (aliquota di base pari al 4 per mille, riducibile o elevabile)
- Tasi con aliquota dell'1 per mille, ma limite massimo Imu-Tasi pari al 6 per mille
- possibilità di arrivare al 6,8 per mille da parte dei Comuni che abbiano previsto per il 2015, e che confermino nel 2016 (cfr. successivo comma 28) l'utilizzo della maggiorazione dello 0,8 per mille per le unità immobiliari interessate

Base imponibile Tasi

[art. 1, comma 14, lettera b)]

Viene chiarito che la Tasi – così come già l'Imu – non si applica:

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia (e similari).

Tasi per immobili imprese costruttrici

[art. 1, comma 14, lettera c)]

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota della Tasi è pari all'1 per mille, ma i Comuni possono aumentarla sino al 2,5 per mille ovvero diminuirla sino all'azzeramento.

Niente Imu per cooperative edilizie studenti

(art. 1, comma 15)

Sono escluse dall'Imu le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

Eliminazione Ivie "prima casa"

(art. 1, comma 16)

L'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) non si applica "al possesso dell'abitazione principale" e delle relative pertinenze e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, "ad eccezione delle unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9" (da leggersi nel senso che tali immobili in Italia *risulterebbero* inquadrabili in tali categorie), per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta del 4 per mille e la detrazione, fino a concorrenza del suo

ammontare, di 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Imu per gli “imbullonati”

(art. 1, commi 21-24)

La determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, “tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento”. Sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Gli intestatari catastali di tali immobili possono presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri sopra indicati. Limitatamente all'anno di imposizione 2016, per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15.6.'16, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dall'1.1.'16.

Soppressa l'Imu secondaria

(art. 1, comma 25)

Viene soppressa la norma – mai divenuta efficace a causa di ripetuti rinvii – del decreto legislativo sul federalismo fiscale che prevedeva l'istituzione dell'imposta municipale secondaria, che avrebbe dovuto sostituire la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari.

Blocco aumenti tributi regionali e locali

(art. 1, comma 26)

Per l'anno 2016 è sospesa l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedano aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle Regioni e agli enti locali (eccetto la tassa sui rifiuti) rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015. La sospensione non si applica per gli enti locali che deliberano il predissesto o il dissesto.

Commisurazione tassa rifiuti

(art. 1, comma 27)

È prorogata per gli anni 2016 e 2017 la modalità di commisurazione della tassa sui rifiuti (Tari) da parte dei Comuni sulla base di un criterio medio-ordinario (ovvero in base alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte) e non dell'effettiva quantità di rifiuti prodotti (c.d. metodo normalizzato). E' inoltre differito al 2018 (rispetto al 2016) il termine a decorrere dal quale il Comune deve avvalersi, nella determinazione dei costi del servizio, anche delle risultanze dei fabbisogni *standard*.

Maggiorazione Tasi 0,8 per mille

(art. 1, comma 28)

Per l'anno 2016, limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni possono “mantenere” – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge di stabilità 2014, nella stessa misura applicata per l'anno 2015.

Vi è quindi la possibilità di disporre la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; altri immobili.

Termine approvazione delibere comunali

(art. 1, comma 49)

Si dispone – per salvare un centinaio di delibere ritardatarie – che il termine per l'approvazione da parte dei Comuni dei bilanci e, quindi, delle delibere su tributi come Imu e Tasi, fissato al 30 luglio 2015 (salvo che per alcuni Comuni), “deve intendersi riferito al 31 luglio 2015, in quanto ultimo giorno del mese di luglio”.

Riduzione Imu-Tasi immobili “locati a canone concordato”

(art. 1, commi 53-54)

“Per gli immobili locati a canone concordato”, l'Imu e la Tasi sono ridotte del 25%.

Il testo della norma permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione:

- a) i contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
- b) i contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
- c) i contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

La norma dispone che l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, “è ridotta al 75 per cento”. La conseguenza è che la riduzione di un quarto dell'Imu e della Tasi si applica all'imposta dovuta sulla base delle aliquote fissate per il 2015 dai singoli Comuni. Ciò, in virtù della disposizione (di cui al citato comma 26) che vieta alle amministrazioni locali, per quest'anno, di modificare in aumento le aliquote stabilite per il 2015.

Estensione aliquota Registro al 2 per cento

(art. 1, comma 55)

L'aliquota del 2 per cento dell'imposta di registro si applica anche alle compravendite di abitazioni per le quali l'acquirente sia, al momento del rogito, già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa”, a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

Detrazione Irpef acquisti da imprese costruttrici

(art. 1, comma 56)

Ai fini Irpef, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31.12.'16, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione è pari al 50% dell'imposta

dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Esenzione atti esecutivi di piani fondiari

(art. 1, comma 57)

Tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni e dalle Comunità montane sono esenti dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.

Registro per edilizia convenzionata

(art. 1, comma 58)

L'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree che rientrano negli interventi di edilizia convenzionata (aree produttive e aree su cui insistono abitazioni economiche e popolari), indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali.

Sanzioni locazioni

(art. 1, comma 59)

Viene modificato – in modo a dir poco confuso – l'art. 13 della legge n. 431/98 sulle locazioni abitative in tema di patti contrari alla legge. In particolare, si introduce l'obbligo, a carico del locatore, di registrare il contratto entro il termine perentorio di 30 giorni, stabilendosi, altresì, che entro i successivi 60 giorni ne dovrà essere data "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore di condominio ("anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale" di cui all'art. 1130, n.6, cod. civ.); si prevede la possibilità di adire, da parte del conduttore, l'Autorità giudiziaria nel caso di mancata registrazione nel predetto termine; si è ancora la determinazione da parte del giudice del canone dovuto (nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione) al "valore minimo" definito per i contratti agevolati ovvero (ricorrendone i presupposti) per gli studenti universitari.

Sempre all'art. 13 della citata l. n. 431/98 viene introdotta poi una previsione (invero di dubbia costituzionalità) che stabilisce – per i conduttori che avevano registrato locazioni per le quali entro il termine stabilito dalla legge (30 giorni) tale adempimento non era avvenuto e, conseguentemente, avevano ottenuto un contratto libero (4+4) con canone pari al triplo della rendita catastale – che l'indennità di occupazione da corrispondere nel periodo che va dal 7.4.'11 (data di entrata in vigore della previsione che introduceva la sanzione del triplo della rendita catastale in difetto di registrazione nei termini) al 16.7.'15 (data di pubblicazione della sentenza della Corte costituzionale che bocciava, per la seconda volta, detta sanzione) sia – nuovamente – pari al triplo della rendita catastale.

Proroga detrazioni ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto mobili

(art. 1, commi 74, 75 e 88)

Vengono prorogate – con alcune novità – le detrazioni relative ad interventi di ristrutturazione di immobili, di risparmio energetico nonché per l'acquisto di mobili. Il quadro completo e aggiornato delle agevolazioni è riassunto nella tabella sotto riportata.

Leasing immobiliare

(art. 1, commi 76-84)

Viene prevista l'ipotesi che, con un contratto di locazione finanziaria (*leasing*), una banca o un intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art. 106 del testo unico bancario (d.lgs. n. 385/93) si obblighi, in cambio del pagamento di un canone periodico, ad acquistare o a far costruire un immobile da adibire ad abitazione principale dell'utilizzatore, il quale, alla scadenza del contratto, potrà acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente avrà diritto alla restituzione del bene e sarà tenuto a versare all'utilizzatore "quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto". L'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'utilizzatore.

Per il rilascio dell'immobile, potrà farsi ricorso al procedimento di convalida di sfratto: con la possibilità, quindi, per il concedente, di avvantaggiarsi dei tempi più brevi che questa procedura offre rispetto all'ordinaria procedura di rilascio.

A coloro, poi, che si trovino in difficoltà nel pagamento del canone, per intervenuta cessazione del rapporto di lavoro (salvo si tratti di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa) è concesso il diritto alla sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo non superiore a 12 mesi. Al termine di questo periodo di sospensione (che non deve comportare "l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria" e che deve avvenire "senza richiesta di garanzie aggiuntive") il pagamento dei corrispettivi anzidetti dovrà riprendere secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso accordo eventualmente intervenuto fra le parti.

Dal punto di vista fiscale – per gli acquisti che interverranno tra l'1.1.'16 e il 31.12.'20 – all'utilizzatore spetterà una detrazione Irpef del 19%, da calcolare per un importo non superiore a 8.000 euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20.000 euro (quanto al prezzo del riscatto). Tale detrazione è riservata, però, agli acquirenti di abitazione principale (o a tale destinazione adibita entro un anno dalla sua consegna e in ogni caso non rientrante nelle categorie A/1, A/8 e A/9) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di *leasing*. Per coloro che hanno un'età superiore, i benefici sono ridotti della metà. Tali soggetti non devono essere titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Un altro sconto è previsto in sede di acquisto da parte della banca o da parte dell'intermediario finanziario: l'imposta di registro sarà dell'1,5% qualora per l'utilizzatore si tratti di "prima casa" (esclusi gli immobili A/1, A/8 e A/9). Le imposte ipotecaria e catastale saranno applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna. In sede di riscatto, infine, l'utilizzatore verserà le ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

È inoltre prevista l'applicazione dell'imposta di registro del 9% per le cessioni, da parte degli utilizzatori, di immobili abitativi, ridotta all'1,5% in caso di ricorrenza delle condizioni previste per l'acquisto della "prima casa" (esclusi gli immobili A/1, A/8 e A/9).

Assegnazione agevolata immobili a soci

(art. 1, commi 115-120)

Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30.9.'16, assegnano o cedono ai soci beni immobili non strumentali, possono applicare le disposizioni di seguito riassunte a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30.9.'15, ovvero che vengano iscritti entro il 30.1.'16, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.'15. Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30.9.'16 si trasformino in società semplici.

Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura dell'8% ovvero del 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, cessione o trasformazione. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13%.

Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico dell'imposta di registro. In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori.

Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva. Il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute.

Per le assegnazioni e le cessioni ai soci, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

Le società che si avvalgono delle disposizioni sopra riassunte devono versare il 60% dell'imposta sostitutiva entro il 30.11.'16 e la restante parte entro il 16.6.'17.

Esclusione immobili da impresa individuale

(art. 1, comma 121)

L'imprenditore individuale che alla data del 31.10.'15 possedeva beni immobili strumentali, può, entro il 31.5.'16, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.'16, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Estensione termini accertamento

(art. 1, commi 130-132)

Vengono allungati di un anno i termini per l'accertamento dell'Iva e delle imposte sui redditi: dal 31 dicembre del quarto anno al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione (in caso di omessa presentazione, il

termine sarà quello del 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata).

Canone Rai in bolletta

(art. 1, comma 152-164)

Viene introdotta la presunzione di possesso di un apparecchio televisivo – con il conseguente obbligo di pagamento del canone di abbonamento radiotelevisivo per uso privato – in presenza di un contratto per la fornitura di energia elettrica nel luogo in cui un soggetto ha la sua residenza anagrafica. Il canone è, in ogni caso, dovuto una sola volta in relazione agli apparecchi detenuti, nei luoghi adibiti a propria residenza o dimora, dallo stesso soggetto e dai soggetti appartenenti alla stessa famiglia anagrafica. Il pagamento del canone – ridotto a 100 euro – avverrà in dieci rate mensili, addebitate sulle fatture emesse dall'impresa elettrica aventi scadenza del pagamento successiva alla scadenza delle rate. Vengono poi dettate disposizioni applicative.

Rivalutazione beni e terreni

(art. 1, commi 887-897)

Vengono prorogati di un anno i termini per la rivalutazione di quote e terreni da parte delle persone fisiche, elevando all'8% l'aliquota della relativa imposta sostitutiva. Si prevede poi, a favore delle società di capitali e degli enti residenti sottoposti a Ires, la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.'14, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili; per l'affrancamento del saldo attivo della rivalutazione è fissata un'imposta sostitutiva del 10%.

Uso del contante nelle locazioni

(art. 1, comma 902)

È abrogata la norma che prevedeva che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, fossero corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, "in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore".

Credito di imposta videosorveglianza

(art. 1, comma 982)

Per le spese sostenute da persone fisiche non nell'esercizio di attività di lavoro autonomo o di impresa ai fini dell'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme, nonché per quelle connesse ai contratti stipulati con istituti di vigilanza, dirette alla prevenzione di attività criminali, è riconosciuto un credito d'imposta ai fini dell'imposta sul reddito, nel limite massimo complessivo di 15 milioni di euro per l'anno 2016.

Con successivo decreto saranno definiti i criteri e le procedure per l'accesso al beneficio in questione e per il suo recupero in caso di illegittimo utilizzo.

Nuovo adempimento per le locazioni abitative

Come già segnalato su Confedilizia notizie di gennaio, la legge di stabilità 2016 (l. n. 208 del 28.12.'15, art. 1, comma 59) – nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'art. 13, l. 431/'98 in tema di patti contrari alla legge – ha, fra l'altro, previsto un

nuovo adempimento a carico del locatore. Questi, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto (“nel termine perentorio di trenta giorni”) è tenuto, adesso, “nei successivi sessanta giorni”, a darne “documentata comunicazione” al conduttore e all’amministratore di condominio, “anche ai fini dell’ottemperanza agli obblighi di tenuta dell’anagrafe condominiale di cui all’articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile”.

La previsione introdotta – che si applica solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 431/98 – obbliga, quindi, il locatore, entro un determinato periodo di tempo, all’invio di una duplice comunicazione afferente l’avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all’amministratore di condominio.

Quanto sopra impone le due seguenti considerazioni. La prima: l’obbligo nei confronti del conduttore e dell’amministratore, atteso il riferimento della previsione in parola alla “documentata comunicazione”, dovrà essere assolto – è da ritenersi – dando prova scritta dell’avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per intero o per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno – onde evitare una doppia informativa, alla luce del fatto che l’adempimento richiesto nei confronti dell’amministratore dal predetto art. 13 si va a sovrapporre a quello simile previsto dal citato art. 1130, primo comma, n. 6, cod. civ. – dar conto, nell’unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata – per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme – entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell’avvenuta registrazione del contratto di locazione.

Al fine di facilitare il rispetto dei suddetti adempimenti, la Sede centrale di Confedilizia ha predisposto due comunicazioni-tipo, disponibili presso la segreteria di Confedilizia sede di Como.

**LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI,
INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ANTISISMICI**

sulla base della legge di stabilità 2016

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

(detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablatura edifici ecc.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- dal 26.6.2012 fino al 31.12.2016 = 96.000 euro
- dall'1.1.2017 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 26.6.2012 fino al 31.12.2016 = 50%
- dall'1.1.2017 = 36%

ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

(detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- a) dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 10.000 euro (le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni Irpef)
- b) dall'1.1.2016 fino al 31.12.2016 = 16.000 euro delle spese documentate per l'acquisto di mobili ed arredo per l'abitazione principale a favore delle giovani coppie (costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio, da almeno tre anni, in cui uno dei due non abbia superato i 35 anni) "acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale". Tale beneficio non è cumulabile con la misura di cui al punto a).

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 50%
- dall'1.1.2016 fino al 31.12.2016 = 50% (acquisto mobilio giovani coppie)

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

(detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici
- Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti

Importo massimo della detrazione

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- dall'1.1.2017 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 65%
- dall'1.1.2017 = 36%

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI

(detrazione Irpef/lres)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Importo massimo della detrazione

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000
- dall'1.1.2017 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 6.6.2013 fino al 31.12.2016 = 65%
- dall'1.1.2017 = 36%

Cessione crediti ai fornitori

Per le spese sostenute dall'1.1.2016 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti che si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità 2016.

INTERVENTI ANTISISMICI

(detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- fino al 31.12.2016 = 96.000 euro
- dall'1.1.2017 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- fino al 31.12.2014 = 65%
- dall'1.1.2015 al 31.12.2016 = 50%
- dall'1.1.2017 = 36%