



Corso Garibaldi 6 28100 Novara - Tel 0321/620520 - 0321/393738  
[notaioauteri@notaioauteri.it](mailto:notaioauteri@notaioauteri.it) - [www.notaioauteri.it](http://www.notaioauteri.it)

# ***Scenari ed opportunità per il mercato immobiliare***

***Notaio Avv. Fabio Auteri***

***Associazione Piccole e Medie Industrie di Novara,  
VCO e Vercelli, Novara 24 marzo 2016***

**NOVITA'**

**LEGGE DI STABILITA' 2016**

**(legge 28 Dicembre 2015 n. 208)**

**disposizioni di favore per il settore  
immobiliare**

## **IMU E TASI (commi 10-16)**

### ESENZIONI:

- Le abitazioni (escluse quelle rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9) utilizzate come abitazione principale ovvero quelle in cui il proprietario ed il suo nucleo familiare vivono abitualmente e risiedono);
- Le abitazioni (escluse quelle rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato a parenti in linea retta che le utilizzano come abitazione principale purchè:
  - a) il contratto sia registrato;
  - b) il comodante abbia un solo immobile o abitazione principale nello stesso comune;

## **ESENZIONI**

- IMU: terreni agricoli posseduti o condotti da
  - coltivatori diretti;
  - imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP)
- TASI: terreni agricoli;  
abitazione principale

## **Agevolazioni in materia di prima casa (comma 55)**

- Non più necessario "non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione..acquistata con le agevolazioni di cui al presente articolo.."
- Essere titolari di diritti agevolati non preclude da subito l'agevolazione se l'alienazione avviene entro un anno dal nuovo acquisto
- La ratio: consentire all'acquirente di non dovere vendere di corsa il precedente acquisto per beneficiare nuovamente dell'agevolazione e di potere collocare sul mercato il "vecchio" immobile con maggiore tranquillità

## Agevolazione prima casa

- Deroga al requisito della lett. c) della nota II bis del D.P.R. 131/86:
- Requisiti attuali:
- Ubicazione immobile e residenza (o trasferimento)
- Non preesistenza di altro immobile nel territorio del comune, **ad eccezione di quello da vendere;**
- Non possedere altro immobile acquistato con le agevolazioni, **ad eccezione di quello da vendere**
- Immobile censito in categoria catastale A (escluse A/1, A/8, A/9 e ovviamente A/10 )

## L'immobile va alienato entro un anno

La legge parla di alienazione: pacifico che possa avvenire anche a titolo gratuito (es. donazione);

Il requisito della preesistenza nel comune va verificato anche con riferimento alla lettera c) (non preesistenza di altri diritti agevolati):

l'agevolazione non compete se il precedente acquisto è stato fatto senza agevolazioni o per donazione o successione;

L'agevolazione nella nuova versione è sistematica: sarà applicabile ogni volta che si richiama la nota II bis (successioni, donazioni, imposta sostitutiva mutui a medio e lungo termine)

## Credito di imposta: quando spetta

- Al momento della vendita?
- Da subito?
- Per quanto riguarda il credito d'imposta, chi vende una casa acquistata con l'agevolazione "prima casa" e poi, entro un anno, acquista un'altra "prima casa", beneficia di uno sconto fiscale pari alle imposte pagate in sede d'acquisto della casa poi alienata. Il credito d'imposta spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui egli proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto: all'atto di acquisto del nuovo immobile con l'agevolazione "prima casa" il contribuente può pertanto fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto. (Telefisco 2016)



## **Conseguenze in caso di mancata o tempestiva rivendita**

- Cosa succede in caso di mancata alienazione entro l'anno?
- Decadenza dalle agevolazioni:
- Versamento della differenza tra aliquota ordinaria e quella agevolata (eventualmente anche dell'imposta sostitutiva del mutuo);
- Pagamento di una sanzione pari al 30% della maggiore imposta;
- Applicazione interessi di mora dalla data di decadenza;
- Non spettanza del credito di imposta;
- La decadenza è immediata (non può applicarsi l'esimente del riacquisto entro l'anno)

# Agevolazioni per acquisto terreni agricoli (Commi 906-907)

- "Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4 bis del decreto legge 30 dicembre 2009 n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26.2.2010 n. 25 sono applicabili anche a favore del coniuge o dei parenti in linea retta purchè già proprietari di terreni agricoli e conviventi, di soggetti aventi i requisiti di cui al medesimo articolo 2, comma 4 bis"
- Le condizioni:
- Acquisto a titolo oneroso
- Soggetti già titolari di terreni agricoli
- Coniuge e parenti in linea retta conviventi con l'imprenditore agricolo a titolo principale (Iap) o coltivatore diretto

## Acquisto terreni agricoli

- A differenza di Cd e Iap non necessario che coniuge e parenti in linea retta siano iscritti nella gestione previdenziale INPS (così Telefisco);
- L'agevolazione compete anche per le pertinenze di terreni agricoli qualificati come agricoli (zona E) purchè ubicati sugli stessi (ris Ae 6.3.2015 n. 26)
- Tassazione:
  - imposta di registro: fissa (200 euro)
  - imposta ipotecaria: fissa (200 euro)
  - imposta catastale: ordinaria (1%)
  - bollo: esente

## Decadenza

Si decade dall'agevolazione qualora entro i cinque anni dall'acquisto i terreni:

- Vengano alienati volontariamente (non in caso di successione)
- Venga cessata la coltivazione

Nb: non si verifica decadenza in caso di conferimento del terreno e delle pertinenze in una società agricola (ris. Ae 4.1.2008 n. 3)

## **Detraibilità Iva abitazioni ad alta efficienza energetica (comma 56bis)**

"Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse.

La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo di acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi successivi"

## Detraibilità Iva

- L'immobile deve avere destinazione abitativa;
- Deve rientrare in classe energetica A o B;
- È' indifferente che l'acquisto sia per prima o seconda casa;
- L'immobile deve essere alienato da impresa costruttrice;
- La detrazione è ripartita in dieci anni

## Detraibilità Iva

- Si deve trattare di immobili nuovi venduti direttamente da imprese costruttrici. Escluse le operazioni di mera rivendita. Dubbio se l'agevolazione compete per operazioni di recupero edilizio;
- Detraibile anche l'IVA corrisposta per appartamenti che l'impresa costruttrice, in attesa della vendita, abbia nel frattempo locato;
- L'acquisto deve avvenire entro il 31.12.2016 (agevolazione temporanea);
- La detrazione compete indipendentemente dalla data di fine lavori e quindi anche in caso di opzione iva (abitazioni terminate da oltre 5 anni)

## Detraibilità Iva: casi dubbi

- L'agevolazione compete anche ai casi di recupero edilizio?;
- Sono detraibili gli acconti iva corrisposti ante 2016?;
- È detraibile l'iva corrisposta per acquisti di pertinenze di unità abitative?
- La detraibilità compete anche per acquisti di beni futuri?
- Cosa succede in caso di alienazione di unità abitativa se non è ancora esaurito il diritto alla detrazione?



## **Detraibilità Iva**

Punti di forza della agevolazione:

Pro: Rilevanza in valore numerico;

Applicabile sia al primo che agli ulteriori acquisti;

Contributo alla riqualificazione del tessuto urbano;

Contro: Durata troppo breve rispetto al ciclo costruttivo;

## Leasing abitativo (commi 76-84)

Introdotta la figura del Leasing abitativo, finora riservato a immobili a destinazione produttiva. Per la prima volta viene data una definizione ed una disciplina organica del Leasing; vengono stabilite agevolazioni fiscali fino al 31.12.2020.

Il Leasing: contratto con cui una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art. 106 del D.Lgs 385/93 (Tub) si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti 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

Soggetti:

Concedente: banca o intermediario finanziario iscritto all'albo

Utilizzatore: persona fisica che destini l'immobile ad abitazione principale

## Leasing abitativo

Oggetto del contratto di leasing:

Un fabbricato abitativo completato; in corso di costruzione o da completare e quindi anche un terreno edificabile;

L'immobile deve appartenere a categoria catastale diversa da A/1, A/7 o A/8 se destinato ad abitazione prima casa per l'utilizzatore;

Se l'immobile non è destinato ad abitazione principale l'utilizzatore non usufruirà delle detrazioni irpef;

Possibile riscatto anticipato da parte dell'utilizzatore;

Disciplina speciale:

Il contratto di vendita non è soggetto a revocatoria fallimentare;

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore il concedente: ha diritto alla restituzione del bene utilizzando, se del caso, la convalida di sfratto (non prevista nel rtb); il concedente ha facoltà di vendere il bene trattenendo somme pari ai canoni scaduti, ai canoni a scadere attualizzati e al prezzo pattuito per l'opzione di riscatto

## Leasing abitativo

In caso di forza maggiore l'utilizzatore può chiedere la sospensione del canone per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi in caso di:

- cessazione non volontaria del rapporto di lavoro subordinato;
- cessazione di rapporti di agenzia, rappresentanza commerciale ed altri rapporti che si concretino in prestazioni d'opera coordinate e continuative.
- La sospensione non comporta spese o commissioni. Provoca la proroga della durata del contratto di leasing per il periodo uguale alla sospensione

## **Leasing abitativo: disciplina fiscale**

Regime fiscale agevolativo fino al 31.12.2020:

Imposte dirette

Se il contratto: ha ad oggetto unità immobiliari da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e gli utilizzatori sono giovani under 35 con reddito complessivo non superiore ad euro 55.000

- Detrazione Irpef pari al 19%:

Dai canoni e dagli oneri accessori fino a 8.000 euro;

Dal corrispettivo di opzione finale fino a d euro 20.000;

Se gli utilizzatori con lo stesso reddito superano i 35 anni la detrazione viene applicata sui canoni fino a 4000 euro e sul corrispettivo per il riscatto fino a 10.000 euro

## Leasing abitativo: disciplina fiscale

Dall'1.1.2016 al 31.12.2020 l'acquisto da parte di banca o società di leasing di abitazione principale destinata ad essere concessa a soggetto in possesso dei requisiti "prima casa" sarà soggetta ad imposta di registro con l'aliquota ridotta dell'1,50% anziché del 2%;

Le condizioni per l'agevolazione prima casa devono ricorrere in capo all'utilizzatore che dovrà rendere la relativa dichiarazione in merito al possesso dei requisiti della nota II bis;

Possibile per l'utilizzatore beneficiare delle agevolazioni se aliena la precedente abitazione entro un anno dall'acquisto (rectius: conclusione del contratto di leasing) della nuova;

L'Ae: non è necessario che trasferisca la propria residenza o la adibisca effettivamente a propria abitazione;

Decadenza dall'agevolazione: non se la banca vende l'immobile bensì se l'utilizzatore cede il contratto

## Leasing abitativo: disciplina fiscale

Dall'1.1.2016 al 31.12.2020 l'acquisto da parte di banca o società di leasing di abitazione principale destinata ad essere concessa a soggetto in possesso dei requisiti "prima casa" sarà soggetta ad imposta di registro con l'aliquota ridotta dell'1,50% anziché del 2%

Ed in caso di acquisto soggetto ad Iva?

Se il venditore è costruttore non è chiaro se avendo l'utilizzatore la possibilità di beneficiare dell'agevolazione prima casa sia applicabile l'aliquota del 4%:

- Assilea: l'estensione dell'agevolazione fiscale all'Iva è giustificata che il regime delle agevolazioni prima casa per Iva e imposta di registro si sono uniformate tra di loro;
- Notariato (studio n. 4-2016): L'estensione dell'agevolazione al campo dell'Iva rischia di confliggere con la direttiva 2006/112/CE che non consente agli stati membri di introdurre nuove tipologie di cessioni soggette all'aliquota Iva ridotta del 4%

## Leasing abitativo: un confronto

Under 35 anni	Mutuo	Leasing
Valore casa	150.000	
Tasso	3,50%	
Durata	20 anni	
Anticipo	52.500 €	30.000 €
Riscatto	-----	22.500 €
Rata/Canone	536 €	592 €
Spesa Lorda	181.140 €	193.988 €
Detrazioni fiscali	2.567 €	27.903 €
Spesa netta	178.573 €	166.085€
Vantaggio leasing		12.488€

Fonte: Assilea



## **Leasing abitativo: disciplina fiscale**

Credito di imposta:

Non potrà sicuramente goderne la società acquirente ma dubbio che possa farlo anche chi venda una casa comprata con le agevolazioni fiscali e successivamente provveda ad acquistarla in leasing

Opzione di Riscatto:

La tassazione dovrebbe essere in misura fissa (come beni strumentali): l'agevolazione punta a consentire di far valere le condizioni prima casa in sede di acquisto dell'abitazione da parte della società di leasing e non certo a penalizzare l'acquisto definitivo.

Al momento della sottoscrizione del contratto di leasing rileverebbe la capacità contributiva dell'utilizzatore/potenziale acquirente

## Vendite giudiziarie (art. 16 d.l. 18/2016)

- **IMPOSTE FISSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE DI IMMOBILI**
- «1. Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare ovvero di una procedura di vendita fallimentare, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni.
- 2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.
- 3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento fino al 31 dicembre 2016.»

## Vendite giudiziarie

- Valenza temporale: dal 16 febbraio 2016 (data di entrata in vigore del decreto) e fino al 31 dicembre 2016,
- Tassazione: imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale (nella misura di 200 euro ciascuna),
- I Trasferimenti di immobili:
  - attuati mediante decreto del giudice delle esecuzioni, in esito ad una procedura di espropriazione forzata ai sensi degli artt. 555 ss. c.p.c.,
  - attuati in sede fallimentare ai sensi dell'art. 107 l. fall.

In questi ultimi, sono comprese, non solo le vendite oggetto di un provvedimento giudiziale ma anche quelle effettuate in forme privatistiche (ossia con atto notarile) all'esito delle procedure competitive di cui all'art. 107 cit.

- Condizione per l'applicabilità delle imposte in misura fissa:  
*che "l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni".*

# Vendite giudiziarie

Nell'ipotesi in cui il ritrasferimento non avvenga nel biennio:

imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria, unitamente agli interessi di mora e ad una sanzione amministrativa del 30 per cento;

Il termine per l'azione dell'AE volta a recuperare le imposte ordinarie decorre dalla scadenza del biennio;

- La nuova previsione di cui all'art. 16 è applicabile a tutti i soggetti (persone fisiche o giuridiche, privati o esercenti imprese, arti o professioni) e a tutte le tipologie di immobili (fabbricati, abitativi o strumentali, terreni).

## Vendite giudiziarie

- Ma: se il trasferimento attuato in una delle procedure in esame rientra nel campo di applicazione dell'iva, il trattamento fiscale di cui all'art.16 troverà applicazione solo se le imposte di registro, ipotecaria e catastale (anche solo alcune di esse) siano dovute in misura proporzionale in deroga al principio di alternatività con l'iva:infatti la decadenza dall'agevolazione comporta il recupero delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria (con applicazione della sanzione del 30% e degli interessi moratori), solo se il trasferimento è soggetto, in assenza dell'agevolazione stessa, alle suddette imposte, o almeno ad una di esse, in misura proporzionale.
- - in caso di trasferimento attuato in una delle procedure sopra menzionate rientrante nel campo di applicazione dell'iva ed avente ad oggetto un fabbricato abitativo, l'agevolazione non è applicabile se si tratta di una cessione imponibile iva; se ha ad oggetto un fabbricato strumentale per natura le imposte ipotecarie e catastale sono dovute, ai sensi dell'art. 16 in esame (se ne ricorre la condizione), nella misura fissa di 200 euro ciascuna in luogo della misura proporzionale complessiva del 4% (ferma restando la debenza dell'iva se imponibile);

## Vendite giudiziarie

- - In caso di un trasferimento di fabbricato abitativo in una delle procedure che in via ordinaria sarebbe stato soggetto all'imposta di registro proporzionale ed alle imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna - sono dovute le imposte fisse di 200 euro ciascuna ai sensi dell'art. 16 cit.
- - nell'ipotesi di un trasferimento attuato all'esito di una delle procedure avente ad oggetto un terreno agricolo, in presenza delle condizioni per la fruibilità dell'agevolazione per la proprietà contadina, è dovuta anche l'imposta catastale nella misura fissa di 200 euro, ai sensi dell'art. 16, in luogo di quella ordinaria dell'1%.

## **Assegnazione agevolata ai soci (commi 115-120)**

115. "Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 settembre 2016, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare le disposizioni dei commi dal presente al comma 120 a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, ovvero che vengano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015. Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2016 si trasformano in società semplici."

## **Assegnazione agevolata ai soci**

119. “Per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 115 a 118, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.”



## Assegnazione agevolata ai soci

- deve trattarsi di società (s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a., s.a.p.a.) non di imprenditore individuale o società semplice
- deve avere ad oggetto immobili diversi da quelli strumentali
- l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale con l'aliquota ridotta alla metà
- le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.
- i soci devono essere iscritti nel libro soci (rectius: registro imprese) alla data del 30 settembre 2015 o essere stati iscritti entro il 30 gennaio 2016 in forza di un atto registrato prima del 1° ottobre 2015.

## Assegnazione agevolata ai soci

- Per gli immobili a destinazione abitativa è dovuta l'IVA (senza sconti) se a cedere o ad assegnare è l'impresa costruttrice (entro i cinque anni o per opzione)
- se invece l'immobile abitativo è attribuito al socio dall'impresa costruttrice dopo 5 anni e senza opzione, oppure da società diversa da quella costruttrice, l'imposta di registro è dovuta nella misura del 4,5% (il 50% della misura ordinaria), ovvero dell'1% (il 50% del 2%) se il socio assegnatario può beneficiare dell'agevolazione "prima casa".

## Assegnazione agevolata ai soci

Per quanto riguarda, invece, le operazioni che hanno ad oggetto i fabbricati strumentali, vi sono alcune differenze. In primo luogo esse, se poste in essere da soggetti diversi dall'impresa costruttrice, possono scontare l'IVA a seguito dell'opzione; in secondo luogo, le imposte ipotecaria e catastale sono ordinariamente dovute nella misura rispettiva del 3% e dell'1%, mentre saranno dovute in misura fissa.

- Dubbi:
- ma si applica a tutti i beni strumentali o solo a quelli strumentali per natura, ma non per destinazione in quanto non utilizzati come tali dalla società assegnante/venditrice?
- Se il socio è a sua volta una società, si applica il reverse charge?

***Grazie per l'attenzione...***



Corso Garibaldi 6 28100 Novara - Tel 0321/620520 - 0321/393738

[notaioauteri@notaioauteri.it](mailto:notaioauteri@notaioauteri.it) - [www.notaioauteri.it](http://www.notaioauteri.it)