

## Novità Legge di Stabilità 2016

**Legge 28 dicembre 2015, n.208**

GU n.302 del 30-12-2015 –

Suppl. Ordinario n.70

- Esenzioni Imu e Tasi** *(commi 10-24)*
- Detrazione Iva abitazioni** *(comma 56)*
- Ampliamento agevolazione prima casa - registro al 2%** *(comma 55)*
- Leasing immobiliare** *(commi 76-84)*
- Proroga al 31 dicembre 2016 vecchie detrazioni «EDILIZIE»**  
*(comma 74)*
- Nuova agevolazione acquisto mobili e arredi** *(comma 75)*

## Novità Legge di Stabilità 2016

**Legge 28 dicembre 2015, n.208**

GU n.302 del 30-12-2015 –

Suppl. Ordinario n.70

- Registro su compravendite terreni agricoli 15%** *(commi 905-917)*
- Circolazione del contante** *(commi 898-899)*
- Proroga esonero contributi per assunzioni a tempo indeterminato**  
*(commi 109-110)*
- Novità in materia di locazioni** *(comma 59)*
- Riapertura rivalutazione terreni**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

*Esenzione IMU-TASI al 50%  
Immobili concessi in comodato*

**RIDUZIONE IMU-TASI al 50%** su immobili concessi in comodato a parenti in linea retta entro il 1° grado che li destinano ad abitazione principale

### CONDIZIONI

- Immobile oggetto di comodato non di lusso (esclusi immobili A1-A8-A9)
- Il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in comodato come propria abitazione principale (residenza e dimora) – non e' preclusivo il possesso di altri immobili

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

*Esenzione IMU-TASI al 50%  
Immobili concessi in comodato*

### CONDIZIONI

- Il comodante, oltre all'immobile dato in comodato, puo' essere proprietario (in Italia) solo di **un'altro immobile** e deve risiedere e dimorare nello stesso comune ove e' situato l'immobile in dato in comodato
- il comodante, oltre all'immobile dato in comodato, possiede **un altro immobile** nello stesso comune ma in questo caso deve essere adibito ad abitazione principale del comodante

## Novità Legge di Stabilità 2016

*Esenzione IMU-TASI al 50%  
Immobili concessi in comodato*

### CONDIZIONI

- Il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato presso gli uffici dell'agenzia delle entrate (200 euro + bolli)

*Disposizione applicabile anche nel caso di concessione a parenti disabili entro il 2° grado sia in linea retta che collaterale*

**Le condizioni vanno attestate nel modello di dichiarazione IMU da presentarsi entro il 30 giugno 2017**

# Novità Legge di Stabilità 2016

*Esenzione IMU-TASI al 50%  
Immobili concessi in comodato*

## Risposte MEF del 29 gennaio 2016

### **CONTRATTO DI COMODATO IN FORMA SCRITTA**

- ❑ Al fine di usufruire dell'agevolazione sin dal mese di gennaio 2016 il contratto doveva essere sottoscritto entro il 16/01 e registrato entro 20 giorni ovvero entro il 5/2 - diversamente l'agevolazione decorrerà dal momento di sottoscrizione del contratto

### **CONTRATTO DI COMODATO IN FORMA VERBALE**

*già' in corso al 1/1/2016*

- ❑ Al sensi dell'art. 3 comma della L. 212/2000, il quale prevede che una nuova disposizione tributaria non può comportare adempimenti a carico dei contribuenti prima del 60mo giorno antecedente la decorrenza della disposizione, al fine di usufruire dell'agevolazione sin dal 01/01 tali contratti dovranno essere registrati entro il 1 marzo 2016

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

***Esenzione IMU-TASI al 50%  
Immobili concessi in comodato***

<b>Registrazione contratto di comodato</b>	
<b><i>Dove</i></b>	Qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate (F23 deve riportare il codice dell'ufficio scelto per la registrazione)
<b><i>Imposta di registro</i></b>	200 euro
<b><i>Marca da bollo per ogni copia</i></b>	16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righi
<b><i>Modalità versamento imposta</i></b>	F23 cod. tributo 109T
<b><i>Cosa compilare per la registrazione</i></b>	Modello 69

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

**Esenzione IMU-TASI al 50%**  
**Immobili concessi in comodato**

Chi omette la registrazione del contratto di comodato e' punito con la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Tuttavia per i primi 30 giorni di ritardo la sanzione e' ridotta al 60% con un minimo di 200 euro

Ravvedimento operoso in caso di ritardata registrazione contratto di comodato	
Termine	Sanzione
<b>Entro 30 giorni</b>	20 euro (1/10 di 200 euro)
<b>Entro 90 giorni</b>	24 euro (1/10 del 120%)
<b>Entro 1 anno</b>	30 euro (1/8 del 120%)
<b>Entro 2 anni</b>	34,28 euro (1/7 del 120%)
<b>Oltre 2 anni</b>	40 euro (1/6 del 120%)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013



## Novità Legge di Stabilità 2016

### *Esenzione IMU terreni agricoli*

Dal 2016 **esenzione IMU** (ai fini Tasi erano già esenti)

- sui terreni agricoli individuati sulla base dei criteri di cui alla circ. 9 del 14/06/93 Ministero delle Finanze
- sui terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP iscritti alla previdenza agricola
- sui terreni ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A alla L. 448 del 28/12/2001

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

### *Esclusione TASI Abitazione principale*

#### Dal 2016 **esclusione TASI**

- ❑ sull'abitazione principale e relative pertinenze del possessore e dell'utilizzatore **escluso per le unità A1-A8-A9 (immobili di lusso)** per le quali si continuerà a pagare

**L'esenzione TASI opera anche per l'inquilino** che destina l'immobile ricevuto in locazione ad abitazione principale ma il proprietario continuerà a pagare la tasi nella misura compresa tra il 70% ed il 90% in base al regolamento del singolo ente locale

# Novità Legge di Stabilità 2016

**TASI**  
*Immobili merce*

## NOVITA' 2016

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa alla vendita c.d. «immobili merce», non locati, pagheranno la tasi con aliquota 0,1%.  
I comuni potranno aumentarla sino allo 0,25% o azzerarla  
*(ai fini IMU vige l'esenzione)*

Immobili merce	2015	2016
IMU	NO	NO
TASI	NO	SI

Novità 2016

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# Novità Legge di Stabilità 2016

## riepilogo

Tipologia immobile	2015		2016	
	<i>Imu</i>	<i>Tasi</i>	<i>Imu</i>	<i>Tasi</i>
Abitazione principale	NO	SI	NO	NO
Abitazioni di «lusso»	SI	SI	SI	SI
Terreni agricoli	SI <small>SECONDO DEFINIZIONE ISTAT</small>	NO	NO <small>SECONDO VECCHI CRITERI</small>	NO
Immobili merce	NO	NO/SI <small>SECONDO DELIBERE COMUNALI</small>	NO	SI <small>SECONDO NORMA NAZIONALE</small>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

*Esenzione TASI  
equiparazione abitaz. princ.*

**Dal 2016 non si pagherà la TASI**

- Casa coniugale assegnata al coniuge in caso di separazione, divorzio o annullamento del matrimonio
- Immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite a dimora da parte dei soci
- Alloggi sociali
- Immobili posseduti dal personale delle forze armate

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

*Riduzione IMU/TASI  
Immobili locati a canone  
concordato*

### Dal 2016

- Le imposte IMU e TASI relative ad immobili locati a canone concordato ex legge 431/98 sono ridotte al 75%
- Sostanzialmente e' concesso uno "sconto" del 25%

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

### *Imbullonati*

#### **Dal 2016 per la determinazione della rendita catastale dei fabbricati categorie D ed E**

- Sono esclusi i macchinari e impianti fissi funzionali allo specifico processo produttivo
- Se entro il 15 giugno 2016 i proprietari presentano l'aggiornamento catastale, l'Imu del 2016 viene determinato assumendo la rendita catastale ridotta

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### A chi spetta

soggetti Irpef – persone fisiche non esercenti attività commerciale  
– che acquistano un immobile abitativo

### Beneficio

detrazione dall'imposta irpef lorda del 50% dell'iva pagata  
in relazione all'acquisto dell'immobile abitativo con determinate  
caratteristiche effettuato entro il

**31 dicembre 2016**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Caratteristiche dell'immobile

- A destinazione residenziale (*quindi di categoria catastale A ad esclusione degli uffici aventi categoria A/10*)
- Di classe energetica A o B
- Acquistato direttamente dall'impresa costruttrice

**La detrazione va ripartita in 10 quote annuali**

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Definizione di impresa costruttrice

- E' tale l'impresa titolare del provvedimento edilizio autorizzativo in forza del quale avviene la costruzione (*circ. A.E. nr. 22 del 28 giugno 2013*)
- E' influente la modalità di esecuzione dei lavori nel senso che possono essere affidati a terzi oppure eseguiti in proprio (*circ. A.E. nr. 45 del 2 agosto 1973 e nr. 27 del 4 agosto 2006*)
- E' tale anche l'impresa che svolge altra attività ma che occasionalmente costruisce immobili

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Misura della detrazione

- 50% dell'iva PAGATA sull'acquisto dell'immobile residenziale (*anche di lusso*)
- Scomputabile dall'irpef lorda non in unica soluzione ma in 10 rate annuali costanti
- Applicazione del criterio di cassa

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Validità della detrazione

- Trattasi di agevolazione non a regime ma transitoria
- Riguarda gli acquisti che saranno effettuati nel **periodo 1 gennaio 2016 – 31 dicembre 2016**

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

CESSIONI FABBRICATI ABITATIVI A PERSONA FISICA			
CEDENTE	TERMINE CESSIONE	IVA	
IMPRESA COSTRUTTRICE	Entro 5 anni dall'ultimazione	Imponibile per obbligo di legge	<b>SPETTA DETRAZIONE</b>
	Oltre 5 anni dall'ultimazione	Esente art. 10 Dpr.633/72	<b>NON SPETTA DETRAZIONE</b>
		Imponibile per opzione in sede di atto	<b>SPETTA DETRAZIONE</b>

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Dubbi

- Pertinenze *non citate dalla norma – si ritiene di NO*
- Possibilità di usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di più di un immobile *dalla lettera della norma si ritiene di SI*
- Trasferibilità dell'agevolazione in caso di vendita dell'immobile e/o morte del contribuente *la norma nulla dice e pertanto si propende per la non trasferibilità*

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Chiarimenti dell'agenzia a Telefisco 2016

- Agevolate le vendite effettuate dall'impresa che ha eseguito interventi di recupero? **(NO)**
- E' detraibile l'iva pagata in acconto nel 2015 se la vendita e' stipulata nel 2016? **(NO)**
- E' detraibile l'iva pagata in acconto nel 2016 se la vendita e' stipulata nel 2017? **(NO)**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

Detrazione Iva 50% acquisto  
abitazioni

### Chiarimenti dell'agenzia a Telefisco 2016

- E' detraibile l'iva pagata per acquisto di case costruite da piu' di 5 anni ? **(SI in presenza di opzione per l'iva)**
- E' detraibile l'iva pagata per acquisto di un appartamento che l'impresa costruttrice, in attesa di venderlo, abbia concesso in locazione? **(SI)**



## Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento  
agevolazione prima casa*

**Aggiunto il comma 4-bis alla famosa Nota II bis riportata all'articolo 1 della tariffa parte prima – allegata al DPR 131/86**

Sara' possibile dal 2016 acquistare una nuova abitazione con l'applicazione del registro al 2% nonostante l'acquirente fosse in possesso di una abitazione acquistata con i benefici a **CONDIZIONE** che il vecchio immobile agevolato venga alienato entro **UN ANNO** dalla data dell'atto (nuovo immobile) anche mediante cessione non onerosa

In mancanza di alienazione imposta di registro piena (9%) + sanzione 30%

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Ampliamento agevolazione prima casa

### Condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa «non di lusso»

<b>A</b> Fabbricato nel comune di residenza	Ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi, o in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività o se trasferito all'etero per ragioni di lavoro in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende
<b>B</b> Impossidenza	L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune in cui e' situato l'immobile da acquistare
<b>C</b> Inutilizzo dell'agevolazione	L'acquirente non deve 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 prima casa

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Ampliamento  
agevolazione prima casa**

**Prima della Legge di stabilità 2016**



Verifica contemporanea di tutte le condizioni

Decadenza dall'agevolazione in caso di dichiarazioni mendaci in atto in merito al possesso delle condizioni

Decadenza dall'agevolazione in caso di trasferimento, per atto a titolo oneroso o gratuito, dell'immobile agevolato prima del decorso di 5 anni dall'acquisto salvo il caso del riacquisto entro un anno dalla vendita di altro immobile

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento  
agevolazione prima casa*

**DOPO della Legge di stabilità 2016**



- Il legislatore concede all'acquirente di usufruire dei benefici prima casa in presenza di un altro immobile su cui si 'e già goduto dell'agevolazione e non ancora alienato
- Resta fermo l'obbligo di rispettare tutte le altre condizioni previste dalla nota II-bis
- NUOVA CONDIZIONE:** obbligo di alienazione dell'immobile agevolato in precedenza entro un anno dall'acquisto della nuova prima casa, pena la decadenza del beneficio

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Ampliamento agevolazione prima casa

### DOPO della Legge di stabilità 2016

#### Condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa «non di lusso» IN PRESENZA DI UN'ALTRA PRIMA CASA

**A**

Fabbricato nel  
comune di  
residenza

Ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro 18 mesi, .....ecc..

**B**

Impossidenza

L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di altra casa di abitazione nello stesso comune in cui è situato l'immobile da acquistare **AD ECCEZIONE DELL'ABITAZIONE ACQUISTATA CON I REQUISITI PRIMA CASA**

**C**

Alienazione della  
vecchia prima casa

L'acquirente deve alienare l'abitazione su cui ha già usufruito dell'agevolazione prima casa **ENTRO UN ANNO** dall'acquisto della «nuova prima casa»

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento  
agevolazione prima casa*

**Dubbi e riflessioni**



- Applicazione anche nel caso in cui la nuova prima casa sia soggetta ad iva
- Per alienazione della vecchia prima casa deve intendersi sia cessione a titolo oneroso che gratuito (donazione)
- usufruità del credito d'imposta      **Chiarimento Telefisco 2016**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

*Ampliamento  
agevolazione prima casa*

**Chiarimenti Telefisco**



- Applicazione anche nel caso in cui la nuova prima casa sia soggetta ad iva
- usufruità del credito d'imposta
- La disciplina agevolativa si applica anche nel caso di acquisizione di immobili in donazione o per successione. In tal caso l'impegno alla vendita va riportato nell'atto di donazione o nella denuncia di successione

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### DEFINIZIONE

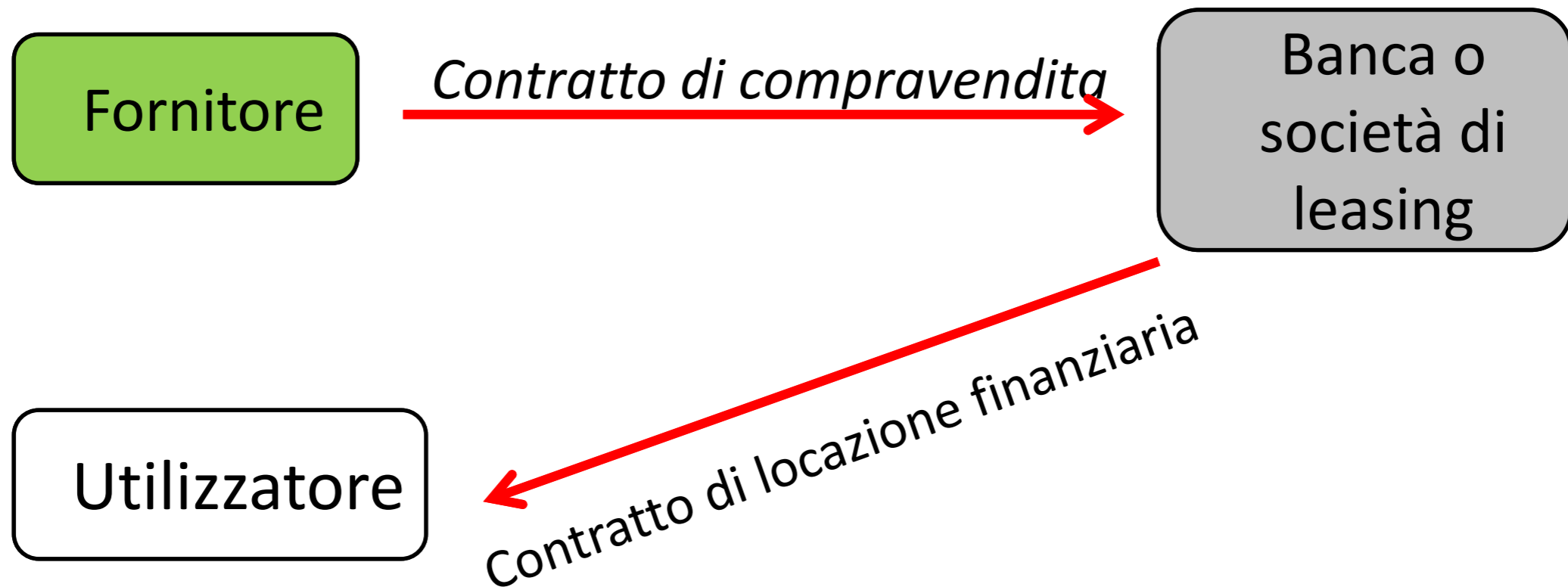
- ❑ Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale la BANCA si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'UTILIZZATORE, che ne assume tutti i rischi, e lo mette a disposizione per un determinato periodo di tempo a fronte di un corrispettivo periodico che tenga conto del prezzo di acquisto e della durata del contratto . Alla scadenza del contratto l'utilizzatore avrà la facoltà di acquistare la proprietà ad un prezzo prestabilito



# Novità Legge di Stabilità 2016

Leasing immobiliare

## SCHEMA



Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### PREVISIONI SPECIFICHE PREVISTE DALLA NORMA

Disposizione civilistiche in tema di revocatoria e rilascio immobile

Disciplina risoluzione contrattuale per inadempimento utilizzatore

Sospensione pagamento canone al verificarsi di specifici eventi

**Vantaggi e disposizioni fiscali**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### DISPOSIZIONE CIVILISTICHE IN TEMA DI REVOCATORIA E RILASCIO IMMOBILE

- Al contratto di leasing per abitazione principale non si applica la norma sulla revocatoria fallimentare di cui all'art. 67 c.3 lett.a
- Per il rilascio dell'immobile il concedente puo' agire con il procedimento per convalida di sfratto

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE

Il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed e' tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita dedotti:

- La somma dei canoni scaduti non pagati fino alla data della risoluzione
- La somma dei canoni a scadere attualizzati
- Il prezzo pattuito per il riscatto finale

**Eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'utilizzatore al concedente**

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### SOSPENSIONE PAGAMENTO CANONE AL VERIFICARSI DI SPECIFICI EVENTI

L'utilizzatore può chiedere la sospensione del pagamento dei canoni per massimo una volta e per un periodo non superiore a 12 mesi nel caso di:

- Cessazione del rapporto di lavoro subordinato
- Cessazione dei rapporti di lavoro di agenzia, di rappresentanza commerciale e di altri rapporti di collaborazione

Al termine della sospensione, il pagamento dei canoni riprende con le modalità stabilite dal contratto iniziale. La sospensione non comporta aggravii spese ed il contratto si prolunga di un periodo uguale alla durata della sospensione

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### VANTAGGI E DISPOSIZIONI FISCALI

I giovani, utilizzatori di immobili in locazione finanziaria da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e/o costruzione

- di età inferiore ai 35 anni
- con reddito complessivo  $\leq 55.000$  al momento di stipula ctr
- non titolari di diritti di proprietà su immobili abitativi

### DETRAZIONE IRPEF DEL 19%

- Canoni di leasing per un massimo di **8.000** euro annui
- prezzo del riscatto finale per un importo MAX **20.000** euro

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### VANTAGGI E DISPOSIZIONI FISCALI

**I NON giovani**, utilizzatori di immobili in locazione finanziaria da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e/o costruzione

- di età NON inferiore ai 35 anni**
- con reddito complessivo  $\leq 55.000$  al momento di stipula ctr
- non titolari di diritti di proprietà su immobili abitativi

### DETRAZIONE IRPEF DEL 19%

- Canoni di leasing per un massimo di **4.000** euro annui
- prezzo del riscatto finale per un importo MAX **10.000** euro

# Novità Legge di Stabilità 2016

Leasing immobiliare

## VANTAGGI E DISPOSIZIONI FISCALI

### IMPOSTA DI REGISTRO

Atti di trasferimento nei confronti di banche e altri intermediari avente ad oggetto immobili abitativi non di lusso concessi in leasing a soggetti con requisiti prima casa

- **imposta di registro pari all' 1,5%**
- **imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (50 cadauna)**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# Novità Legge di Stabilità 2016

Leasing immobiliare

**VANTAGGI E DISPOSIZIONI FISCALI**

## IMPOSTA D'ATTO

Atti di trasferimento ***soggetti ad iva*** nei confronti di banche e altri intermediari avente ad oggetto immobili abitativi non di lusso concessi in leasing a soggetti con requisiti prima casa

- imposta di registro fissa 200 euro
- imposta ipotecaria fissa 200 euro
- imposta catastale fissa 200 euro

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

Leasing immobiliare

**VANTAGGI E DISPOSIZIONI FISCALI**

## IMPOSTE D'ATTO RISCATTO

L'utilizzatore paga:

- imposta di registro fissa 200 euro
- imposta ipotecaria fissa 200 euro
- imposta catastale fissa 200 euro

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### VANTAGGI E DISPOSIZIONI FISCALI

#### IMPOSTA DI REGISTRO CESSIONE CONTRATTO DI LEASING

- cessionario non in possesso dei requisiti prima casa 9%
- cessionario in possesso dei requisiti prima casa 1,5%

Base imponibile corrispettivo di cessione del contratto aumentato della quota capitale compresa nei canoni da pagare e del riscatto

**Le disposizioni fiscali si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**

# Novità Legge di Stabilità 2016

## Leasing immobiliare

### CHIARIMENTI TELEFISCO 2016

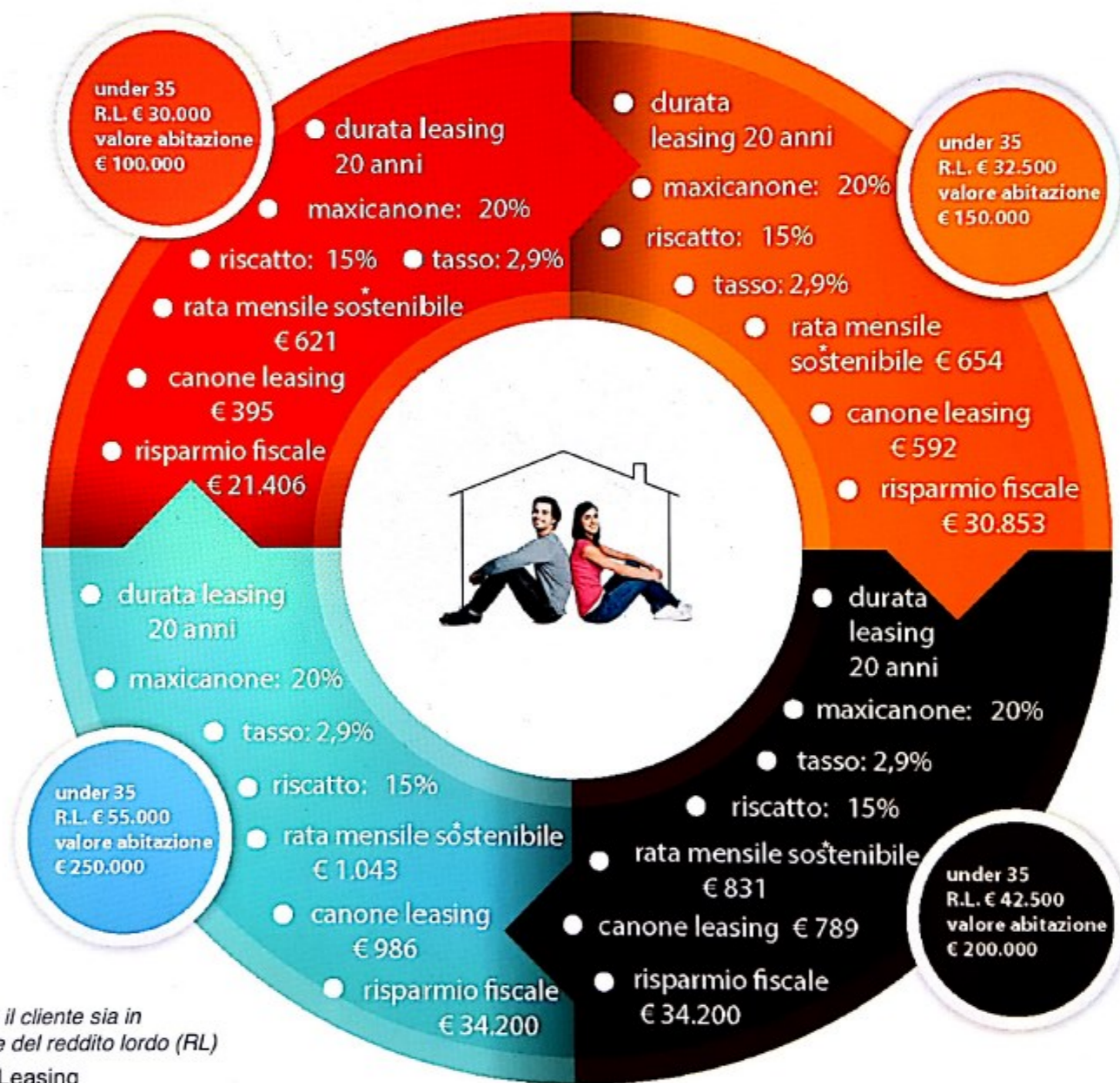
- Le dichiarazioni di cui alla nota Il bis potranno essere rese nel contratto di compravendita e/o nel contratto di leasing da parte dell'utilizzatore. In quest'ultimo caso il contratto di leasing va allegato al contratto di compravendita
- Le agevolazioni in materia di registro spettano a prescindere dalla destinazione ad abitazione principale dell'utilizzatore. Tale requisiti e' richiesto per le agevolazione in materia di detrazione dall' irpef
- L'enunciazione del contratto di leasing, soggetto a registrazione solo in caso d'uso se formato con scrittura privata non autenticata, comporta il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Le soluzioni per i giovani**  
esempi non vincolanti per le società di leasing



Importo per il quale si presume che il cliente sia in grado di pagare il leasing sulla base del reddito lordo (RL)  
ASSILEA – Associazione Italiana Leasing

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Proroga vecchia agevolazioni «EDILIZIE»

- ❑ *Proroga al 31/12/2016 art. 14, legge del 3 agosto 2013, n. 90*  
**Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica**
- ❑ *Proroga al 31/12/2016 art. 15, legge del 3 agosto 2013, n. 90*  
**Detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio**
- ❑ *Proroga al 31/12/2016 art. 16, legge del 3 agosto 2013, n. 90*  
**Detrazioni fiscali per l'acquisto di mobili, arredi ed elettrodomestici a seguito di ristrutturazione**

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Detrazioni 50% recupero patrimonio edilizio

- Beneficiari soggetti irpef (persone fisiche) .  
Anche familiari se conviventi e relativamente a immobili in cui si esplica la convivenza
- Agevolabili le spese relative solo ad immobili a destinazione residenziale
- Agevolabili le spese di costruzione di box pertinenziali acquistati dall'impresa costruttrice
- Nel caso di cessione dell'immobile possibilità di scelta sul trasferimento dell'agevolazione all'acquirente

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Detrazioni 50% recupero patrimonio edilizio

- Limite di spesa 96.000
- Criterio cassa: la detrazione spetta a partire dall'anno di pagamento delle spese
- Detrazione in 10 rate costanti
- Obbligo bonifico bancario/postale "speciale" (ris.55/2002)
- In caso di decesso del contribuente l'agevolazione passa agli eredi che dispongono dell'immobile



## Novità Legge di Stabilità 2016

### Detrazioni 50% acquisto mobili ed elettrodomestici

- Limite di spesa 10.000. agevolate anche spese accessorie trasporto e montaggio
- Necessario sostenimento interventi di recupero edilizio dal 26/6/2012 (lavori antecedenti all'acquisto di mobili anche se pagati successivamente – circ. 29/2013)
- No agevolazione se interventi diversi da manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Detrazioni 50% acquisto mobili ed elettrodomestici

- Obbligo bonifico ma possibile pagamento con carte di credito/debito ma necessario fattura, transazione ed addebito sul conto corrente
- In caso di vendita dell'immobile la detrazione rimane in capo al contribuente e non potrà essere trasferita

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Detrazioni 65% interventi di riqualificazione energetica

- Beneficiari sia persone fisiche che imprenditori (anche società)
- Immobili oggetto di interventi sia a destinazione residenziale che non
- Non detraibili spese per pannelli fotovoltaici ( ma possibile detrazione del 50%)
- Limiti di spesa variabile a seconda della tipologia di intervento
- Obbligo bonifico bancario/postale “speciale”

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Detrazioni 65% interventi di riqualificazione energetica

- Criterio di cassa per persone fisiche e criterio di competenza per imprenditori (in tal caso e' possibile effettuare il pagamento con bonifico normale e/o altri strumenti di pagamento)
- Ripartizione detrazione in 10 quote annuali
- Obbligo comunicazione ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori – in caso di dimenticanza ravvedibile con remissione in bonis entro termine prima dichiarazione utile

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Nuova agevolazione «acquisto mobili ed arredi»

#### Requisito soggettivo

#### Giovani coppie:

- costituenti nucleo familiare formato da coniugi o da conviventi da almeno 3 anni
- con al loro interno almeno un componente di età inferiore a 35 anni
- acquirenti di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale

## Novità Legge di Stabilità 2016

Nuova agevolazione  
«acquisto mobili ed arredi»

### Requisito oggettivo

Sostenimento spese nell'anno 2016 per acquisto mobili ed arredi relativi all'immobile acquistato

### Agevolazione

**Detrazione** dall'imposta lorda pari al **50%** della spesa sostenuta nel limite max di spesa pari ad euro **16.000**

La detrazione, spettante agli aventi diritto, va ripartita in **10 anni**

## Novità Legge di Stabilità 2016

Nuova agevolazione  
«acquisto mobili ed arredi»

### Dubbi interpretativi

- La norma prevede la costituzione del nucleo da almeno 3 anni: da quale data partire per il calcolo – data di acquisto immobile o data acquisto arredo
- Il requisito dei 35 anni quando dev'essere verificato? Prima dell'acquisto dell'immobile o prima dell'acquisto dei mobili
- L'immobile dev'essere acquistato nel 2016?
- La destinazione ad abitazione principale deve avvenire prima dell'acquisto dei mobili oppure come per gli interessi verrà concesso un periodo temporale ?

## Novità Legge di Stabilità 2016

### *Circolazione contante*

**Il limite per l'utilizzo del contante passa da 999,99 a 2,999,99**

**Eliminato l'obbligo di pagare i canoni di locazione** di unità abitative in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurano la tracciabilità

**Rimane il limite di 999,99 per l'emissione di assegni** con l'indicazione del nome o della ragione sociale e la clausola di **non trasferibilità**

**Rimane il limite di 999,99 per saldo dei libretti di deposito** al portatore



## Novità Legge di Stabilità 2016

Proroga esonero contributi

**Nuove assunzioni dal 01/01/2016 al 31/12/2016**

**AGEVOLAZIONE**

**Esonero contributivo pari al 40% dei contributi, escluso inail, nel limite massimo di euro 3.250 su base annuale**

**Durata agevolazione 24 mesi**

*Deve trattarsi di lavoratori non occupati a tempo indeterminato nei 6 mesi precedenti*

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Locazioni ex L. 431/98 «art. 13 patti contrari alla legge»

- Nullità per patti che prevedono un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato
- Obbligo del locatore alla registrazione del contratto nel termine perentorio di 30 giorni, dandone comunicazione al conduttore ed all'amministratore di condominio nei 60 giorni succ., anche ai fini della tenuta dell'anagrafe condominiale novità**
- In caso di nullità il conduttore, entro 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile, può chiedere la restituzione del canone versato in più
- Nullità per i contratti a canone concordato se prevedono canoni superiori a quelli risultanti dagli accordi locali
- Nullità patti in deroga ai limiti di durata dei contratti ex L. 431/98

## Novità Legge di Stabilità 2016

### Locazioni ex L. 431/98 «art. 13 patti contrari alla legge»

- Il legislatore si è disinteressato delle disposizioni in tema di imposta di registro con particolare riguardo all'obbligo di registrazione dei contratti di locazione
- L'art. 10 comma 1 lett. A del Dpr. 131/86 continua a prevedere per le scritture private non autenticate tra le quali rientrano i contratti di locazione l'obbligo di richiedere la registrazione a carico di tutte le parti
- Ugualmente l'art. 57 del TUR continua a prevedere la responsabilità solidale delle parti per il pagamento dell'imposta di registro unitamente alla responsabilità solidale prevista per i mediatori di cui alla L. 39/1989 in caso di contratti di locazione stipulati a seguito del loro intervento

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

Locazioni ex L. 431/98  
«art. 13 patti contrari alla legge»

- ❑ La norma (commi 8 e 9 dell'art. 3 del Dlgs. 23/2011) che sanzionava la mancata registrazione dei contratti di locazione denunciata dall'inquilino con il diritto di quest'ultimo ad un contratto di durata legale e con canone pari al triplo della rendita catastale **E' STATA DICHIARATA ILLEGITTIMA DALLA SENTENZA NR. 50/2014 DELLA CORTE COSTITUZIONALE**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

Locazioni ex L. 431/98  
«art. 13 patti contrari alla legge»

- Nel caso di patti volti a stabilire un canone maggiore rispetto a quanto riportato nel contratto di locazione registrato il conduttore ha il diritto alla restituzione dei supplementi in “nero”
- L'azione per la restituzione deve essere promossa entro 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile

## Novità Legge di Stabilità 2016

Locazioni ex L. 431/98  
«art. 13 patti contrari alla legge»

- Quindi il conduttore potrebbe attendere la fine del contratto e poi chiedere la restituzione della parte in “nero”
- Oppure durante il periodo contrattuale il conduttore potrebbe ricorrere al giudice affinché quest'ultimo possa ricondurre a normalità il canone di locazione

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Contratti di locazione**  
*nuovo ravvedimento operoso e sanzioni*

**RITARDATA REGISTRAZIONE**

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro 30 giorni dalla scadenza	6% dell'imposta di registro dovuta con minimo 20 euro (1/10 del <b>60%</b> con un minimo di 200)
Entro 90 giorni dalla scadenza	12% dell'imposta di registro dovuta (1/10 del 120%)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Contratti di locazione**  
*nuovo ravvedimento operoso e sanzioni*

**RITARDATA REGISTRAZIONE**

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro un anno dalla scadenza	15% dell'imposta di registro dovuta (1/8 del 120%)
Entro due anni dalla scadenza	17,14% dell'imposta di registro dovuta (1/7 del 120%)



# Novità Legge di Stabilità 2016

**Contratti di locazione**  
*nuovo ravvedimento operoso e sanzioni*

**RITARDATA REGISTRAZIONE**

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Oltre due anni dalla scadenza	20% dell'imposta di registro dovuta (1/6 del 120%)
In caso di contestazione della violazione da parte degli uffici	24% dell'imposta di registro dovuta (1/5 del 120%)

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Contratti di locazione**  
*nuovo ravvedimento operoso e sanzioni*

**TARDIVO PAGAMENTO IMPOSTE**  
(annualità successive, risoluzioni, proroghe e cessioni)

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro 14 giorni dalla scadenza	0,1% dell'imposta di registro dovuta per ogni giorno di ritardo (1/10 di un 1/15 del 15%)
Entro 30 giorni dalla scadenza	1,5% dell'imposta di registro dovuta (1/10 del 15%)
Entro 90 giorni dalla scadenza	1,67% dell'imposta di registro dovuta (1/9 del 15%)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Contratti di locazione**  
*nuovo ravvedimento operoso e sanzioni*

**TARDIVO PAGAMENTO IMPOSTE**  
(annualità successive, risoluzioni, proroghe e cessioni)

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro 1 anno dalla scadenza	3,75% dell'imposta di registro dovuta (1/8 del 30%)
Entro 2 anni dalla scadenza	4,29% dell'imposta di registro dovuta (1/7 del 30%)
Oltre 2 anni dalla scadenza	5% dell'imposta di registro dovuta (1/6 del 30%)
In caso di contestazione della violazione	6% dell'imposta di registro dovuta (1/5 del 30%)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

**Contratti di locazione**  
*nuovo ravvedimento operoso e sanzioni*

**Contratti in cedolare secca**

## Ritardata registrazione del contratto

Nel caso di contratto in cedolare secca registrato in ritardo l'imponibile sul quale calcolare l'imposta di registro e' dato dal totale dell'affitto relativo all'intero periodo contrattuale (4 anni) - l'applicazione della sanzione segue il regime ordinario

## Tardiva risoluzione

Entro 30 giorni di ritardo

35 euro

Oltre 30 giorni di ritardo

67 euro

**Rag. Nicola Mastroianni**

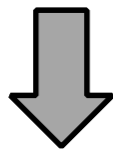
*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Novità Legge di Stabilità 2016

Riapertura rivalutazione terreni  
e partecipazioni

Date riapertura

Data di  
riferimento



01/01/2016

Data perizia  
giurata



30/06/2016

Anche se cessione precedente

Data  
versamento



30/06/2016

Possibile rateazione triennale

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# Novità Legge di Stabilità 2016

Riapertura rivalutazione terreni  
e partecipazioni

Aliquota UNICA

8%

TERRENI

PARTECIPAZIONI  
NON QUALIFICATE

PARTECIPAZIONI  
QUALIFICATE

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## Novità Legge di Stabilità 2016

Riapertura rivalutazione terreni  
e partecipazioni

TERRENI AL RIBASSO

IL SIG. ROSSI AVEVA RIDETERMINATO VALORE TERRENO NEL 2011 A 1.000.000  
PAGANDO SOSTITUTIVA PER 40.000  
NEL 2016 CEDE IL TERRENO A 900.000

RIDETERMINA A 900.000  
VERSA 32.000 DI SOSTITUTIVA  
(72.000-40.000)



CEDE A 900.000 DICHIARANDO  
IN ATTO AI FINI DEL REGISTRO  
1 ML  
SI ACCOLLO 9.000 DI MAGGIOR  
REGISTRO RISPETTO AL  
PREZZO

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# Scolari & Partners

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

[www.sptal.com](http://www.sptal.com)

[www.mastroiannitributarista.it](http://www.mastroiannitributarista.it)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*