

Convegno Fiaip – Varese 24 marzo 2015

AGEVOLAZIONI PER GLI IMMOBILI

Agevolazione acquisto “prima casa”

Credito d'imposta per il riacquisto

La “cedolare secca” per le locazioni

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione acquisto "prima casa"



Rag. Nicola Mastroianni
Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Normativa di riferimento e
prassi agenzia entrate

- ⌋ Nota II-bis in calce all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR. 131/1986 (TUR)
- ⌋ Circolare AE n. 38/E del 12 agosto 2005
- ⌋ Circolare AE n. 31/E del 7 giugno 2010
- ⌋ Risoluzione 105/E del 31 ottobre 2011
- ⌋ Risoluzione 112/E del 27 dicembre 2012

Agevolazione prima casa

Le persone fisiche che acquistano un immobile abitativo e relative pertinenze usufruiscono di una tassazione agevolata al verificarsi di determinate condizioni

AGEVOLAZIONI

Aliquota Iva del 4% nel caso di acquisto da impresa costruttrice e/o ristrutturatrice con imposte di registro-ipo-catastali in misura fissa 200 cadauna

Aliquota imposta di registro al 2% (dal 1/1/2014) con ipo-catastali in misura fissa 50 euro cadauna

Si applica ai trasferimenti a titolo oneroso della piena proprietà, ovvero ai trasferimenti o costituzione a titolo oneroso dei diritti della nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione

Agevolazione prima casa

CONDIZIONI

IMMOBILE abitativo non di lusso sito nel territorio dello Stato (quindi ad eccezione degli immobili di categoria A1, A8, A9)

Nota bene: nel 2014 vi e' stato un disallineamento della definizione di immobile di lusso tra il comparto registro ed il comparto iva
Il legislatore con il Decreto semplificazione 175/2014 ha posto rimedio e pertanto da 13 dicembre 2014 abbiamo un'unica definizione di immobile di lusso abbandonando definitivamente i criteri di cui al DM. 2 agosto 1969

Presupposti di cui alla nota II.bis) posta in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR – DPR. 131/1986

Agevolazione prima casa

Dichiarazioni da rendersi in sede di rogito notarile di cui alla nota II.bis) in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR – DPR. 131/1986

A

L'immobile e' ubicato nel Comune in cui:

- Ø l'acquirente ha o stabilisca, **ENTRO 18 MESI** dall'acquisto, la propria residenza
- Ø L'acquirente svolge la propria attività
- Ø ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro

L'agevolazione spetta anche al cittadino italiano emigrato all'estero, che acquista un'immobile situato in un qualsiasi comune del territorio dello stato (vale solo il primo acquisto)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Mancato trasferimento di residenza
Causa di FORZA MAGGIORE

PER EVITARE LA DECADENZA E' NECESSARIO CHE
L'EVENTO SIA:

- Ø OGGETTIVO
- Ø NON PREVEDIBILE
- Ø TALE DA NON POTER ESSERE EVITATO
- Ø CARATTERIZZATO DALLA NON IMPUTABILITA' ALLA PARTE OBBLIGATA

L'evento deve essere INEVITABILE

Agevolazione prima casa

Mancato trasferimento di residenza
Causa di FORZA MAGGIORE

SI DECADENZA

- Ø LUNGAGGINE BUROCRATICHE LEGATE prima all'ottenimento delle abilitazioni edilizie per lavori di ristrutturazione e poi alla richiesta di abitabilità (CASS. 4800 – 10 MARZO 2015)
- Ø PROTRARSI dei lavori di ristrutturazione dell'immobile agevolato (CASS. 5050 – 12 MARZO 2015)
- Ø SEPARAZIONE dei coniugi acquirenti (CASS. 16082/2014)

Agevolazione prima casa

Mancato trasferimento di residenza
Causa di FORZA MAGGIORE

NO DECADENZA

- ∅ Abbondanti infiltrazioni d'acqua dal tetto che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità con ordinanza del Sindaco (RIS. 140 del 10 aprile 2008)
- ∅ Mancato rilascio del certificato di abitabilità imputabile a terzi in presenza di tempestiva richiesta del trasferimento di residenza (CASS. 18770/2014)
- ∅ smottamenti verificatesi nel sedime dell'immobile e nella strada di accesso a causa delle forti piogge e che hanno reso impossibile terminare i lavori di ristrutturazione in tempo utile (CASS. 19247 del 2014)

Agevolazione prima casa

Dichiarazioni da rendersi in sede di rogito notarile di cui alla nota II.bis) in calce all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR – DPR. 131/1986

B

Di non essere titolare ESCLUSIVO o in COMUNIONE con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui e' situato l'immobile da acquistare

C

Di non essere titolare, neppur 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 dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni

Agevolazione prima casa

Acconti - Preliminare

Le dichiarazioni di cui alla nota II-bis se rese in sede di preliminare e in presenza di compravendita soggetta ad iva consentono all'acquirente di beneficiare dell'aliquota iva agevolata sugli acconti già da subito

in mancanza

Gli acconti verranno fatturati con iva 10% ed in sede di rogito notarile in presenza dei requisiti prima casa si emetteranno apposite note di variazione per il recupero della maggiore iva – in questi casi l'agenzia delle entrate ha confermato che non è applicabile il limite temporale di un anno per effettuare lo storno

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Pertinenze

condizioni

Sono agevolabili anche le pertinenze purché siano **destinate a servizio dell'abitazione** oggetto dell'agevolazione e limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale (C2, C6, C7)

L'agevolazione spetta **anche** nel caso di **acquisto separato** della pertinenza purché nell'atto si faccia riferimento al vincolo pertinenziale

Agevolazione prima casa

Successioni e donazioni

Le imposte ipotecarie e catastali
si applicano in misura fissa

QUANDO ?

in capo al beneficiario, o nel caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di loro, sussistono i requisiti e le condizioni previsti in materia di acquisto prima casa

In tal caso le dichiarazioni di cui alla nota II-bis vanno rese nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione

Agevolazione prima casa

Decadenza dall'agevolazione e sanzioni

L'agevolazione e' revocata
nel caso di

dichiarazioni mendaci

Trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici prima casa prima del decorso del termine di CINQUE anni dalla data di acquisto salvo che il contribuente, entro un anno dalla cessione, provveda ad acquistarne un altro da **ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE** (in questo caso spetta il credito d'imposta)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Decadenza dall'agevolazione e sanzioni

Trasferimento infraquinquennale e
riacquisto

- ü Il contribuente puo' godere del credito d'imposta per il riacquisto
- ü Entro l'anno deve essere stipulato un atto traslativo con effetti reali non essendo sufficiente un contratto preliminare
- ü L'intenzione di adibire l'immobile acquistato a propria dimora non deve essere soddisfatta immediatamente ma puo' anche avvenire in un lasso di tempo **RAGIONEVOLE** e comunque non superiore a tre anni in presenza di circostanze particolari come esigenze di trasloco, lavori di ristrutturazione ecc. (R.M. 6.10.2003 nr. 192/E)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Decadenza dall'agevolazione e sanzioni

Trasferimento infraquinquennale e riacquisto

- ü L'acquisto del terreno e' sufficiente per non decadere dall'agevolazione a condizione che entro l'anno esista almeno un rustico con mura perimetrali e copertura (R.M. 16.3.2004 nr. 44/E)
- ü Si ha decadenza anche nel caso in cui il mancato riacquisto sia dovuto a causa di forza maggiore (es. necessità di definire i rapporti economici tra coniugi in caso di separazione)
- ü Il contribuente che rivenda prima dei 5 anni una quota-parte dell'immobile agevolato decade parzialmente dal beneficio

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Decadenza dall'agevolazione e Sanzioni

sanzioni

In caso di decadenza/revoca sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (differenza) e una **SANZIONE pari al 30%**

In caso di cessioni soggette ad Iva l'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati gli atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza di imposta iva ed irroga una sanzione del 30% applicata sulla differenza

Agevolazione prima casa

REVOCA VOLONTARIA DELL'AGEVOLAZIONE

E' possibile?

In generale le disposizioni del TUR non prevedono la possibilità di rinunciare volontariamente al beneficio

SALVO in due fattispecie esaminate dall'Agenzia delle Entrate con le risoluzioni

ü 105/E del 31 ottobre 2011

ü 112/E del 27 dicembre 2012

Agevolazione prima casa

REVOCA VOLONTARIA DELL'AGEVOLAZIONE

1° Caso

Ris. 105/E

Il contribuente puo' rinunciare al beneficio, senza subire sanzioni, qualora si sia impegnato a trasferire la residenza entro il termine dei 18 mesi dal rogito nel Comune ove e' situato l'immobile agevolato

A CONDIZIONE CHE

- ⊔ NON provveda a trasferire la residenza
- ⊔ Il termine dei 18 mesi non sia ancora spirato

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

REVOCA VOLONTARIA DELL'AGEVOLAZIONE

2° Caso

Ris. 112/E

Il contribuente puo' rinunciare al beneficio, senza subire sanzioni, qualora dopo aver alienato l'immobile agevolato prima del decorso dei 5 anni

DICHIARI

- ⌋ IN PENDENZA DEL TERMINE DEI DODICI MESI
- ⌋ di non voler procedere al riacquisto

Agevolazione prima casa

REVOCA VOLONTARIA DELL'AGEVOLAZIONE

Cosa deve
fare ?

Presentare apposita istanza all'ufficio presso il quale
e' stato registrato l'atto
con la quale comunica espressamente:

- di non essere intenzionato a trasferire la residenza entro i 18 mesi nel Comune ove e' situato l'immobile agevolato
- di non voler procedere all' acquisto di un nuovo immobile entro i 12 mesi

Agevolazione prima casa

REVOCA VOLONTARIA DELL'AGEVOLAZIONE

Cosa fa l'ufficio che
riceve l'istanza ?

Procede alla riliquidazione dell'atto di compravendita
ed alla notifica dell'avviso di liquidazione della
differenza di imposta dovuta oltre agli interessi legali
dalla data di stipula dell'atto

NON E' DOVUTA LA SANZIONE DEL 30%

Agevolazione prima casa

DECADENZA DELL'AGEVOLAZIONE

RAVVEDIMENTO
OPERO SO

E' POSSIBILE applicare l'istituto del ravvedimento operoso che consenta un abbattimento della sanzione del 30% a CONDIZIONE che NON sia iniziata la procedura di accertamento da parte dell'ufficio

Agevolazione prima casa

DECADENZA DELL'AGEVOLAZIONE

RAVVEDIMENTO
OPEROSON

COSA
FARE?

ü PRESENTARE istanza all'ufficio

ü Richiedendo la riliquidazione e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta (3% entro 30 gg – 3,75% entro 1 anno)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

DECADENZA DELL'AGEVOLAZIONE

RAVVEDIMENTO
OPEROSO

COME SI
PERFEZIONA
?

- ü Bisogna attendere l'avviso di liquidazione dall'ufficio della maggiore imposte e degli interessi legali oltre alla sanzione ridotta
- ü Procedere al pagamento entro 60 giorni dalla notifica

Agevolazione prima casa

Termini di prescrizione accertamenti
benefici prima casa

Il termine di decadenza per gli uffici per la revoca dei benefici prima casa
e' TRIENNALE e non decennale

e decorre

- § Dalla **registrazione dell'atto** nel caso venga accertata la falsità delle dichiarazioni
- § Dallo **spirare del 18 mese successivo alla registrazione dell'atto** nel caso di mancato trasferimento della residenza
- § Dallo **spirare dell'anno successivo al trasferimento** a titolo oneroso o gratuito dell'immobile agevolato qualora sia stato violato il divieto di alienazione infraquinquennale

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Casi particolari

E' ammesso l'acquisto agevolato della **nuda proprietà** e dei diritti di godimento (circ. 103/e del 3.5.1996)

Il requisito della residenza non e' richiesto al personale delle forze armate e di Polizia (art. 66 L. 21.11.2000 nr. 342)

Non e' richiesto dalla norma adibire l'immobile agevolato a propria dimora e pertanto **puo' essere anche locato**

Le agevolazione prima casa, limitatamente all'imposta di registro, sono state estese anche alle sentenze dichiarative dell'**acquisto per usucapione** nel caso in cui l'immobile usucapito sia destinato ad abitazione principale. La verifica dei requisiti va effettuata alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione e non alla data degli effetti giuridici della stessa (R.M. 20.3.2012 nr. 25/E)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Casi particolari

Ordinanza Cassazione nr. 100 del 8.1.2010

Possesso di altra abitazione nel Comune – il requisito si riferisce ad una disponibilità non meramente oggettiva ma soggettiva. L'agevolazione è riconosciuta nel caso di **disponibilità di un altro alloggio non concretamente idoneo**, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai **bisogni abitativi** del contribuente e della sua famiglia

La **comproprietà** (o il co-uso, co-abitazione, co-usufrutto) non impedisce di usufruire delle agevolazioni fiscali a meno che si tratti di abitazione acquisita con i benefici o in comproprietà con il coniuge

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Casi particolari

Il mancato trasferimento della residenza, se e' dovuto a causa di **forza maggiore**, non comporta la decadenza dall'agevolazione (es. evento sismico accaduto in pendenza del termine – necessaria ordinanza comunale)

Coniugi in comunione legale – residenza

Non e' necessario che entrambi i coniugi in comunione legale possiedano il requisito della residenza – il bene acquistato da un coniuge in regime di comunione legale diventa automaticamente di proprietà anche dell'altro coniuge avente residenza diversa rilevando la residenza del nucleo familiare e non quella dei singoli coniugi (cass. 8.9.2003 nr. 13085 – cass. 28.1.2009 nr. 2109)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Casi particolari

Titolarità della nuda proprietà su altra abitazione

L'agevolazione spetta in presenza degli altri requisiti anche al soggetto o ai coniugi titolari della nuda proprietà su altra abitazione sita nello stesso comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato. In tal caso infatti il nudo proprietario non ha il possesso dell'immobile che fa capo invece all'usufruttuario.

Tuttavia il beneficio spetta se la nuda proprietà e' stata acquistata senza i benefici prima casa.

Spetta, altresì, il beneficio nel caso di riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Casi particolari

Acquisto di appartamenti contigui e ampliamento

L'agevolazione spetta anche nel caso di acquisto contemporaneo di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica abitazione ovvero nel caso di acquisto di un immobile contiguo ad altra abitazione acquistata con i benefici prima casa e finalizzata a costituire con quest'ultima un'unica abitazione

In questi casi il contribuente non dovrà rendere le dichiarazioni di cui alle lettere b e c della nota II-bis

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

**Casi particolari e ultimi chiarimenti A.E.
Circ. 31/E del 7.6.2010**

Acquisto pertinenze a servizio di abitazioni non agevolate
l'agevolazione si applica qualora l'abitazione non fosse stata acquistata con le agevolazioni perché non ancora in vigore (acquisto ante 22/5/1993) o perché l'immobile acquistato allo stato rustico non poteva usufruirne

Ampliamento di abitazioni non agevolate

Nel caso di acquisto di un nuovo immobile da accorpare ad altra abitazione acquistata senza le agevolazioni i benefici vanno riconosciuti anche se il contribuente non abbia usufruito delle agevolazioni sul primo immobile in quanto privo delle condizioni richieste (es. titolare di altra abitazione nello stesso comune)
In caso di ampliamento occorre che i due alloggi vengano accorpati e costituiscano un'unica abitazione

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Casi particolari e ultimi chiarimenti A.E.
Circ. 31/E del 7.6.2010

Acquisto entro l'anno dalla vendita dell'immobile agevolato

Per evitare la decadenza dai benefici, nel caso di vendita dell'immobile agevolato, prima dei 5 anni dall'acquisto, si rende necessario acquistarne un altro entro un anno dalla vendita (anche situato all'estero) da adibire a dimora abituale.

Il mantenimento delle agevolazioni non e' subordinato alla sussistenza delle condizioni di cui alle lett. a), b) e c) della nota II-bis. Il rispetto di tali ultime condizioni e' indispensabile per usufruire del credito d'imposta e delle agevolazioni prima casa sul secondo acquisto.

Nel caso di acquisto di immobile all'estero non si decade dall'agevolazione semprechè sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano la verifica circa la destinazione dell'immobile a dimora abituale

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Pronunce della CASSAZIONE

Separazione consensuale Cass.2263 del 2014	il marito che cede alla moglie e figlia la casa acquistata con i benefici prima dei 5 anni senza acquistarne un'altra entro l'anno decade anche se il trasferimento avviene in sede di separazione consensuale omologata dal tribunale
Causa di forza maggiore Cass. 19247 del 2014	Fatti impeditivi al trasferimento della residenza accaduti successivamente all'acquisto costituiscono legittima causa di forza maggiore. Per la cassazione lo sono gli smottamenti verificatisi nel sedime dell'immobile e nella strada di accesso causati dalle forti piogge e rendendo impossibile terminare i lavori di ristrutturazione in tempo utile
Rinuncia all'agevolazione Cass. 17294 del 2014	Il contribuente che abbia usufruito dell'agevolazione non può rinunciarvi in funzione di un nuovo acquisto immobiliare per cui intende usufruire ancora dell'agevolazione

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Pronunce della CASSAZIONE

Compromesso Cass.17151 del 2014	Se entro un anno dalla cessione infraquinquennale dell'immobile agevolato il contribuente non ne acquista un altro consegue la decadenza anche se entro tale anno e' stato stipulato un preliminare di acquisto per il nuovo immobile
Donazione immobile Cass. 16077 del 2013	L'agevolazione prima casa non puo' essere disconosciuta se il contribuente dopo la vendita infraquinquennale dell'immobile agevolato ha ricevuto in donazione entro un anno dalla cessione una nuova abitazione destinata a sua dimora principale
Cambio d'uso dell'immobile Cass. 14396 del 2013	Spetta l'agevolazione prima casa anche se l'immobile acquistato risulta al momento del rogito accatastato come magazzino essendo pero' gia' presentata la richiesta di autorizzazione alla ristrutturazione ed al cambio d'uso del bene, destinato a diventare l'abitazione dell'acquirente
Trasferimento della residenza Cass. 17597 del 2012	E' legittimo il disconoscimento dell'agevolazione da parte del Fisco se il contribuente non ha ottenuto la residenza entro i 18 mesi benché di fatto abitasse già tempo presso l'immobile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Pronunce della CASSAZIONE

Immobile occupato Cass.19561 del 2012	Il contribuente non decade dall'agevolazione per mancato trasferimento della residenza se cio' e' causato dal tardivo rilascio dell'immobile occupato al momento dell'acquisto e dalla necessità di effettuare gli interventi minimi di adeguamento dell'impianto termico ed elettrico al fine di integrare i requisiti di abitabilità dell'immobile
Riacquisto entro un anno Cass. 13291 del 2011	Il riacquisto entro un anno dalla cessione e' soddisfatto anche nel caso di acquisto di una quota anziche' dell'intero a condizione che tale quota sia sufficiente per poter effettivamente disporre dell'immobile e quindi poterlo adibire a propria abitazione
Sede di lavoro Cass. 23377 del 2010	L'agevolazione prima casa spetta, tra l'altro, se l'immobile e' ubicato nel comune ove l'acquirente svolge la sua attività. Lo svolgimento dell'attività lavorativa nel comune di ubicazione dell'immobile agevolato assume rilievo solo se in atto al momento dell'acquisto e non se si realizza successivamente

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Prassi dell'Agenzia delle Entrate

<p>Rinuncia all'agevolazione per vendita infraquinquennale Ris. 40/E del 26/4/2012</p>	<p>In pendenza del termine dell'anno dalla cessione il contribuente puo' comunicare all'ufficio presso il quale e' stato registrato l'atto di vendita dell'immobile agevolato la volontà di non procedere all'acquisto di un nuovo immobile entro il termine di un anno.</p> <p>In tal caso l'Ufficio provvederà a riliquidare le imposte in misura piena e dei relativi interessi ma SENZA L'IRROGAZIONE DELLA SANZIONE DEL 30%.</p> <p>Decorso inutilmente il termine dell'anno si verifica la decadenza dell'agevolazione. In tal caso l'ufficio notificherà l'avviso di liquidazione richiedendo le imposte in misura piena e gli interessi nonche' la sanzione del 30%.</p> <p>Il contribuente, tuttavia, decorso il suddetto termine in assenza di un nuovo acquisto e della predetta comunicazione all'ufficio, puo' ricorrendone i presupposti ed in mancanza di contestazione ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso. A tal fine dovrà presentare apposita istanza richiedendo all'ufficio la riliquidazione delle imposte, degli interessi e delle sanzioni ridotte in forza del ravvedimento operoso</p>
--	--

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Che cos'è

Un beneficio **personale** che spetta ai contribuenti che non sono decaduti dall'agevolazione prima casa ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'iva corrisposta in relazione al primo acquisto . Non può essere in ogni caso superiore all'imposta dovuta in relazione al secondo acquisto

Fonte normativa

Articolo 7 Legge 448 del 23 dicembre 1998

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Chi puo' usufruirne

IL CONTRIBUENTE CHE

- Ø Abbia acquistato un immobile con i benefici prima casa pagando l'imposta di registro o l'iva in misura agevolata
- Ø **Non sia decaduto** dalle agevolazioni prima casa
- Ø Abbia alienato a **qualsiasi titolo** l'immobile agevolato
- Ø Entro un anno dalla vendita abbia riacquistato altra abitazione usufruendo dei benefici prima casa mediante atto soggetto ad imposta di registro o iva (no riacquisti per donazione e/o successione)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Chi NON puo'
usufruirne

IL CONTRIBUENTE CHE

- Ø Sia decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto
- Ø ha acquistato il precedente immobili con aliquota ordinaria senza usufruire dell'agevolazione prima casa
- Ø Ha acquistato il precedente immobile per successione e donazione (tranne l'ipotesi di donazione avvenuta tra il 24/10/2001 e il 28/11/2006 per la quale fu pagata l'imposta di registro agevolata)
- Ø Acquista il nuovo immobile con aliquota ordinaria e cioe' senza usufruire dell'agevolazione prima casa

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Chi NON puo'
usufruirne

IL CONTRIBUENTE CHE

- Ø Acquista la nuova abitazione per successione o donazione per i quali non sono piu' dovute l'imposta di registro o l'iva
- Ø Ha alienato e/o riacquistato una nuova pertinenza in quanto per usufruire del credito d'imposta prima casa e' richiesto testualmente dalla legge il riacquisto di un'altra casa di abitazione non di lusso

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

A quanto
ammonta?

IMPOSTA DI
REGISTRO o IVA
corrisposta in
relazione al
PRIMO acquisto
agevolato

minor
somma tra

IMPOSTA DI
REGISTRO o IVA
corrisposta in
relazione al
SECONDO
acquisto
agevolato

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Alcuni esempi

Il coniuge Tizio vende un immobile personale acquistato pagando a suo tempo un'imposta di registro di euro 5.000; entro un anno dalla vendita riacquista un'altra abitazione prima casa insieme a Caia al 50% ciascuno corrispondendo un'imposta di registro di euro 7.000
CREDITO D'IMPOSTA SPETTANTE A TIZIO 3.500

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Alcuni esempi

I coniugi Tizio e Caia vendono un immobile acquistato al 50% pagando a suo tempo un'imposta di registro di euro 6.000; entro un anno dalla vendita solo Tizio riacquista un'altra abitazione prima casa corrispondendo un'imposta di registro di euro 8.000
CREDITO D'IMPOSTA SPETTANTE A TIZIO 3.000

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Utilizzo

- Ø In diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul secondo acquisto
- Ø In diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su denunce e atti presentati dopo la data di acquisizione del credito (non frazionabile)
- Ø In diminuzione dell'irpef dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva al nuovo acquisto
- Ø In compensazione con altri tributi in F24 (cod.trib.6622)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Utilizzo
regole generali

Non dà luogo a
rimborsi

Si prescrive in
10 anni

In caso di decesso del titolare
del credito necessaria istanza
da richiamare in successione
(circ.19/E del 2001)

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Cosa fare per
fruirne

E' necessario manifestare tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile specificando la modalità di utilizzazione

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Indicazioni da
riportare in atto

Ø **Espressa richiesta del beneficio**

Ø **Elementi per la sua determinazione:**

- estremi atto di acquisto immobile alienato e misura dell'imposta di registro o dell'iva versata
- nel caso di versamento dell'iva sull'immobile alienato produrre copie fatture
- Estremi atto di vendita dell'immobile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Agevolazione prima casa

Credito d'imposta per il riacquisto

Prassi agenzia
entrate

- Ø Circolare 19/E del 1 marzo 2001
- Ø Circolare 18/E del 29 maggio 2013
- Ø Risoluzione 87/E del 11 luglio 2005
- Ø Risoluzione 125/E del 3 aprile 2008

La «CEDOLARE SECCA» per le locazioni ad uso abitativo

LA CEDOLARE SECCA

Normativa di riferimento

Art. 3 Dlgs 23/2011	Cedolare secca sugli affitti
Prassi Agenzia Entrata	Circolare nr. 26/E del 1 giugno 2011
	Circolare nr. 20/E del 4 giugno 2012
	Circolare nr. 47 del 20 dicembre 2012
	Guida Agenzia Entrate Agosto 2014
Art. 9 D.L. n. 47/2014 convertito in Legge n. 80/2014	Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato per il quadriennio 2014/2017

LA CEDOLARE SECCA

Il regime

È stata introdotta con l'art. 3 del D.lgs. 23/2011, in vigore dal 7 Aprile 2011, come regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione in alternativa a quello ordinario

Il motivo della sua introduzione è duplice: in primo luogo, facilitare il cittadino nelle operazioni di registrazione del contratto e poi, ma non per ultimo, fare emergere le cosiddette «locazioni fantasma» snellendo le procedure di controllo.

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva, e in caso di sua applicazione **i redditi di locazione non concorrono alla formazione del reddito complessivo imponibile del contribuente.**

Sono previste due aliquote distinte, per i contratti a **canone libero** e per quelli a **canone concordato** cioè quelli in cui il canone è determinato sulla base di appositi accordi territoriali tra associazioni della proprietà e degli inquilini

LA CEDOLARE SECCA

« contratti a canone libero »

Per questa tipologia di contratto l'aliquota è stata fissata sin dall'inizio, e non ha subito modificazioni, nella misura del

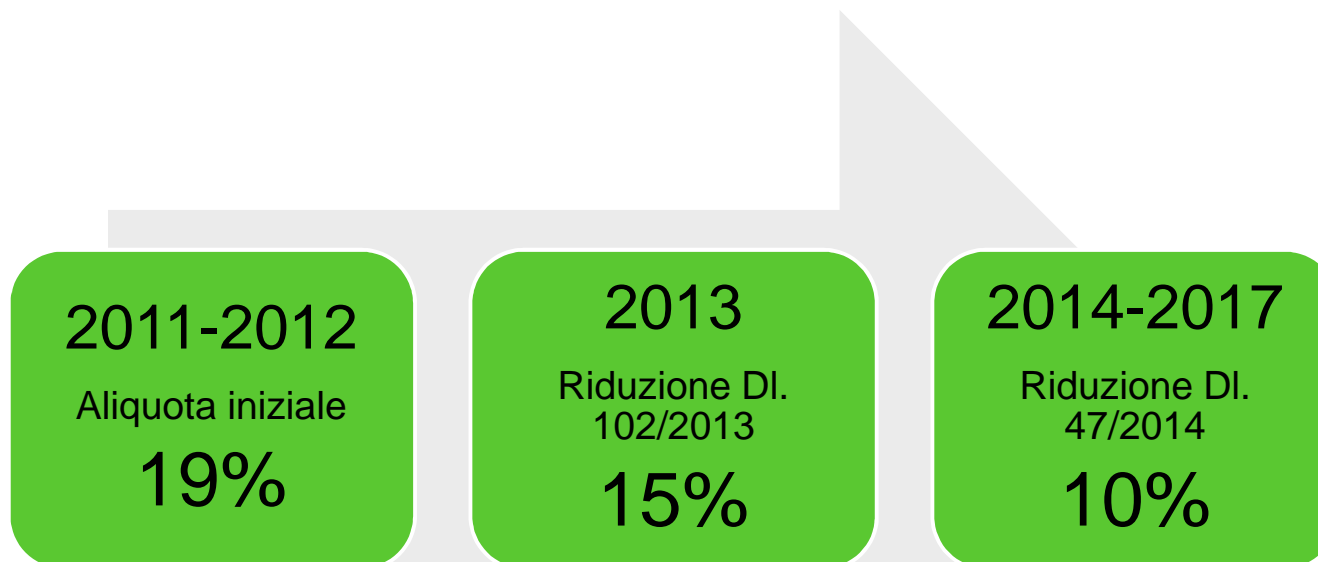


21%

LA CEDOLARE SECCA

« contratti a canone concordato »

Per quest'altra tipologia l'aliquota ha subito nel corso degli anni le seguenti variazioni:



ATTENZIONE !

L'aliquota ridotta al 10% è relativa solo ad abitazioni che rispecchiano i criteri indicati nella prossima slide

IL CONTRATTO «CONCORDATO»

L'aliquota ridotta

L' aliquota ridotta è prevista **SOLO** per i contratti di locazione a «canone concordato» relativi ad abitazioni ubicate:

Comuni con carenze di disponibilità abitative (Art. 1, lettera «a» e «b» del DL. 551/1988)
Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia

Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE
(delibera del 13/11/2003 n. 87 G.U. 18 Febbraio 2004 n. 40)
(con l' art 22, comma 2-ter del DL. 47/2014 era stato previsto che il CIPE entro il 27 giugno avrebbe dovuto aggiornare la lista dei comuni ove è possibile stipulare i contratti a canone concordato)

Comuni in «stato di emergenza» (Art. 9 DL 47/2014)
colpiti da calamità naturali tra il 2009 e il 2014 (la data di riferimento adottata dal decreto legge è il 24 Maggio 2014, cinque anni prima dell' entrata in vigore della legge di conversione del DL)

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Soggettivi

CHI LA PUO' SCEGLIERE??

Il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento (es. usufrutto, uso, abitazione ecc.) il cui immobile è tassato sulla base del reddito fondiario ai fini Irpef

Il locatore e l'inquilino devono essere persone fisiche private, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione

NON potranno pertanto scegliere la cedolare le società, le associazioni, gli enti e gli imprenditori di qualsiasi natura giuridica che locano l'immobile abitativo in regime d'impresa arte o professione

Per quanto riguarda il profilo soggettivo del CONDUTTORE, può trattarsi anche di enti pubblici o privati non commerciali purché non agiscano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo e la locazione abbia ad oggetto un immobile abitativo destinato a finalità abitative (vedi circ. 26/2011)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Oggettivi

PER QUALI IMMOBILI??

Unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo **ACCASTATE IN UNA DELLE CATEGORIE CATASTALE ABITATIVE DEL GRUPPO A**, con esclusione degli uffici «A10» ;
Deve trattarsi di immobile concesso in locazione per uso abitativo e pertanto sono esclusi gli immobili accatastanti nel gruppo A se locate ad uso diverso

Pertinenze locate congiuntamente all'abitazione oppure con contratto separato e successivo purché:

- Locatore e conduttore siano le stesse persone;
- Il contratto di locazione della pertinenza faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo principale ed evidenzi il vincolo pertinenziale con lo stesso.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Oggettivi

PER QUALI IMMOBILI??

In base al Decreto casa DL 47/2014, può essere esercitata anche per le unità abitative che siano locatate a cooperative edilizie per la locazione oppure a enti senza scopo di lucro purché siano sublocate a studenti universitari e messe a disposizione dei Comuni, fermo restando la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione. (Expo 2015)

Niente CEDOLARE SECCA per:

- IMMOBILI ABITATIVI destinati ad **utilizzo promiscuo** (abitazione e ufficio);
- contratti** ad uso **foresteria**, ossia quei contratti che vedono come controparte una società ; Anche se essa li concede in uso per finalità abitative ai propri dipendenti;
- Immobili abitativi detenuti in **regime di impresa , arte o professione**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Requisiti Oggettivi

PER QUALI IMMOBILI??

E' possibile, invece, optare per la cedolare per i contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni. In tal caso non essendoVi l'obbligo della registrazione del contratto l'opzione si effettua in sede di dichiarazione dei redditi quindi a posteriori.

Per tali contratti non vi e' l'obbligo dell'invio preventivo della raccomandata all'inquilino. (chiarimento giunto con la circ. n° 20 del 4 giugno 2012)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA come si calcola ?

BASE IMPONIBILE

La cedolare secca è calcolata sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti SENZA ALCUNA RIDUZIONE FORFETTARIA

ALIQUOTA

21%
CANONE LIBERO

10%
CANONE CONCORDATO

LA CEDOLARE SECCA «le imposte sostituite»

L'imposta, operata nella forma della cedolare secca, è **SOSTITUTIVA** di:

Irpef e relative addizionali

Imposte di registro e di bollo sulla registrazione del nuovo contratto di locazione;

Imposte di registro annuale

Imposte di registro sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione

LA CEDOLARE SECCA

Termini e modalità di versamento

I termini e le modalità di pagamento dell'imposta «cedolare secca» sono le medesime previste per il pagamento dell'irpef con il meccanismo degli acconti e saldo

Il pagamento dell'acconto è dovuto se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 EURO.

In questo caso il versamento dell'acconto va effettuato:

IN DUE RATE, SE L' IMPORTO DOVUTO È SUPERIORE A 257,52 EURO:

La prima, pari al 38% (40% del 95%) dell' imposta dell' anno precedente, entro il 16 Giugno (o il 16 Luglio, con la maggiorazione dello 0,40%)

La seconda, del restante 57% (60% del 95%), entro il 30 Novembre.

IN UN'UNICA SOLUZIONE, ENTRO IL 30 NOVEMBRE, SE L'IMPORTO È INFERIORE A 257,52 EURO

Il saldo si versa al 16 Giugno (o 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40%)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Termini e modalità di versamento

L' AGENZIA DELLE ENTRATE CON IL PROVVEDIMENTO 7/4/2011 HA PREVISTO LE STESSA MODALITÀ DI PAGAMENTO CON CUI SI PAGA L'IRPEF, QUINDI IL CONTRIBUENTE DEVE UTILIZZARE IL MODELLO F24

PERSONA FISICA PRIVATO, non titolare di Partita IVA, presenta il modello F24 anche in forma cartacea presso una banca o agenzia postale abilitata.

ATTENZIONE ALLE NOVITÀ IN VIGORE DAL 1 OTTOBRE 2014

TITOLARE DI PARTITA IVA, presenta il modello F24 esclusivamente in forma telematica.

LA CEDOLARE SECCA

Modalità di versamento

NOVITÀ DAL 1 OTTOBRE 2014
VERSAMENTO PER NON TITOLARI DI PARTITA IVA (PRIVATI)

	MODELLO CARTACEO	HOME BANKING o REMOTE BANKING	SERVIZI TELEMATICI AGENZIA ENTRATE
Versamento di importi pari o < 1.000 EURO senza compensazioni	SI	SI	SI
Versamento di importi pari o > 1.000 EURO senza compensazioni	NO	SI	SI
Versamento di importi a debito con compensazione (saldo finale a debito)	NO	SI	SI
Compensazioni di importi a credito con importi a debito e saldo finale =0 (delega a zero)	NO	NO	SI

LA CEDOLARE SECCA

Rateizzazione e compensazione

È POSSIBILE RATEIZZARE I VERSAMENTI DELLA CEDOLARE SECCA CON RIFERIMENTO

al saldo da pagarsi entro il 16 giugno (o 16 luglio con soprattassa)

al primo acconto da pagarsi entro il 16 giugno (o 16 luglio con soprattassa)

ATTENZIONE !

Lo stesso contribuente sceglie il numero di rate , ma in tal caso deve indicare nel modello F24 nella colonna rateazione sia la rata che sta versando sia il numero di rate che ha scelto.

(la rateizzazione deve completarsi entro il mese di novembre dello stesso anno di presentazione della dichiarazione)

UN EVENTUALE IMPORTO A CREDITO DELLA CEDOLARE SECCA PUÒ ESSERE COMPENSATO CON ALTRI TRIBUTI O CONTRIBUTI A DEBITO.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Codici tributo

La Risoluzione 25 maggio 2011 n. 59/E ha previsto tre codici tributo per il versamento della cedolare secca

1840

PRIMA RATA DI ACCONTO

1841

SECONDA RATA O UNICA RATA DI ACCONTO

1842

SALDO

LA CEDOLARE SECCA

Liquidazione ed accertamento

SI APPLICANO LE DISPOSIZIONE PREVISTE IN MATERIA DI IMPOSTE SUI REDDITI PER:

- La liquidazione
- L'accertamento
- La riscossione
- I rimborsi
- Le sanzioni
- Gli interessi
- Il contenzioso

LA CEDOLARE SECCA

Opzione

CHI, COME E QUANDO?

E' riservata al solo locatore persona fisica titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile

E' consentita anche nel caso in cui il contratto di locazione sia stato procurato tramite l'intervento di una agenzia di mediazione purché essa operi esclusivamente come mediatore

Si effettua AL MOMENTO DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (con RLI)

Può essere effettuata anche successivamente ovvero:

-In sede di proroga del contratto (nel termine di 30 giorni con RLI)

-in una delle annualità successive alla prima (sempre nel termine dei 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e sempre con RLI)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Opzione

CHI, COME E QUANDO?

Si effettua in **dichiarazione dei redditi** o all'atto della **registrazione volontaria del contratto** nel caso di contratto non soggetto all'obbligo della registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni)

ATTENZIONE !!

Prima dell'esercizio dell'opzione bisogna comunicare al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione mediante lettera raccomandata (senza ricevuta di ritorno) salvo il caso in cui sia prevista in contratto un'apposita clausola che preveda tale rinuncia

LA CEDOLARE SECCA

Opzione

Effetti



Produce effetti per l'intera durata del contratto salvo revoca

Se il locatore opta per la cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione Istat

L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo

È ammesso il cambio di regime se la cedolare non è più conveniente

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Raccomandata all'inquilino

Nel caso di opzione per l'applicazione della cedolare secca, il locatore non può, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, chiedere l'aggiornamento o l'adeguamento del canone, anche se previsto nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT. **Pertanto il proprietario deve:**

INVIARE LA RACCOMANDATA all'inquilino comunicandogli la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone prima della registrazione del contratto.

INVIARE LA RACCOMANDATA all'inquilino PRIMA di effettuare l'opzione qualora la stessa avvenga in una delle annualità contrattuali successive ed entro il termine del pagamento dell' imposta di registro relativa all'annualità.

NOTE

Ü **Non consegnare la raccomandata a mano**, non è ammessa;

Ü Inviare la raccomandata a ciascun inquilino in caso in cui il contratto preveda più di un inquilino

Ü In **alternativa** inserire un'**apposita clausola all'interno del contratto**

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Raccomandata all'inquilino

ESEMPIO DI CLAUSOLA CONTRATTUALE

«La parte locatrice dichiara di optare, per tutta la durata del presente contratto ivi comprese eventuali proroghe e/o rinnovi, per il regime di tassazione sostitutivo dei redditi da locazione c.d. «CEDOLARE SECCA» di cui all'art. 3 del D.lgs. 23/2011. A tal fine dichiara di rinunciare, per tutta la durata di validità dell'opzione, a qualsiasi aggiornamento del canone di locazione, ivi compresa l'aggiornamento Istat. Il locatore, tuttavia, ha la facoltà di revocare la suddetta opzione in ciascuna delle annualità successive a quella in cui la stessa è stata esercitata. In tal caso dovrà darne comunicazione scritta al conduttore e dall'annualità successiva si applicherà l'aggiornamento del canone di locazione nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti»

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Valutazione di convenienza

Trattandosi di regime **facoltativo**, i proprietari di immobili concessi in locazione a uso abitativo possono scegliere se applicare la cedolare secca ovvero le regole di tassazione ordinarie.

VANTAGGI	<ul style="list-style-type: none">ü Semplicità di applicazione, che prevede il calcolo di una percentuale fissa da versare annualmente del 10% per i contratti concordati e del 21% per le altre tipologie contrattuali;ü Esonero dal versamento dell' imposta di registro e bollo alla registrazione del contratto e alle successive scadenze (rinnovi, proroga, annualità successive, risoluzione)
SVANTAGGI	<ul style="list-style-type: none">ü Rinuncia agli adeguamenti di canone;ü Canone tassato al 100% senza deduzione forfettarie;ü Impossibilità di riduzione dell'imposta cedolare con oneri detraibili.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

LA CEDOLARE SECCA

Perdita delle detrazioni

Una valutazione da fare per stabilire se la cedolare conviene o no riguarda il fatto che la tassa piatta è un'imposta sostitutiva.
Di conseguenza non è possibile ridurre l'importo della cedolare secca utilizzando le detrazioni d'imposta come ad esempio:

- ü Quelle sui lavori di ristrutturazioni (50% o 65%)
- ü Spese sanitarie 19%

ATTENZIONE !

I contribuenti che hanno detrazioni molto elevate in rapporto al reddito, rischiano di non poterle utilizzare interamente se scelgono la cedolare secca. Nel caso in cui gli immobili locati siano più di uno si può valutare se applicare la cedolare secca solo ad alcuni di essi.

Pertanto si rende necessario valutare caso per caso l'effettiva convenienza rispetto al regime ordinario, effettuando una stima del carico fiscale nei due casi e tenendo conto della propria fascia di reddito e relativo livello di tassazione, nonché degli eventuali oneri deducibili e detrazioni spettanti (che «si perdono» in presenza di soli redditi da locazione in regime di cedolare secca)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CONFRONTO TASSAZIONE IRPEF

Qui di seguito un confronto con la tassazione IRPEF di un contratto «concordato» con cedolare secca al 10%

FONTE: Confedilizia, Ufficio Studi

Canone di locazione annuo = 10.000 euro

Scaglione di reddito Irpef (e aliquota* relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 10%**
Fino a 15.000 euro (23%)	1.529 euro	1.000 euro
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	1.795 euro	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	2.527 euro	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	2.726 euro	
Oltre 75.000 euro (43%)	2.859 euro	

* L'aliquota Irpef si applica sul reddito ridotto del 5% (deduzione forfettaria per spese) e ulteriormente ridotto del 30% (deduzione per contratti "concordati").

**L'aliquota del 10% si applica (sull'intero canone) a decorrere dal periodo d'imposta in corso all'1.1.2014.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CASI PARTICOLARI

CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO PIÙ IMMOBILI

Nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto più immobili abitativi e si voglia esercitare l'opzione solamente per alcuni di essi, l'imposta di registro viene calcolata solamente sui canoni per i quali non si è esercitata l'opzione.

Se il canone è pattuito unitariamente, occorre effettuare una ripartizione proporzionale dello stesso in base alla rendita. **In ogni caso è dovuta l'imposta di bollo.**

CONTITOLARITÀ DEI DIRITTI REALI

In caso di più comproprietari, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solamente per colui che l'ha esercitata.

I locatori che non hanno esercitato l'opzione, devono pagare l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone a loro imputabile in base alle rispettive quote di possesso, con il pagamento dell'importo minimo di euro 67 in caso di registrazione o proroga del contratto.

Anche in questo caso è sempre dovuta l'imposta di Bollo.

La rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CASI PARTICOLARI

IMMOBILI DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Restano esclusi dalla possibilità di esercizio dell'opzione i redditi da locazione di immobili di proprietà condominiale. I contratti, infatti, sono stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio rimanendo, quindi, fuori dall'ambito di applicazione del regime che è riservato ai privati.

LOCAZIONE PARZIALE

E' possibile optare per la cedolare anche nel caso in cui si affitta una sola stanza dell'abitazione. Tuttavia nel caso in cui siano locate con più contratti più porzioni di un immobile con unica rendita tutti i redditi devono essere tassati allo stesso modo. Quindi l'opzione per un contratto di locazione di una stanza obbliga all'esercizio dell'opzione anche per il reddito delle locazioni relative alle altre porzioni dello stesso immobile abitativo

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

CASI PARTICOLARI

COMPROPRIETARIO NON INDICATO IN CONTRATTO

In presenza di un immobile in comproprietà il contratto di locazione stipulato da un solo comproprietario ha effetti anche nei confronti degli altri. Di conseguenza anche il comproprietario non indicato in contratto potrà optare per la cedolare ponendo in essere tutti gli adempimenti (tra cui raccomandata all' inquilino ecc.)

TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

L'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato. Continua ad avere effetto solo per l'imposta di registro e di bollo sino al termine dell'annualità contrattuale. I nuovi proprietari potranno optare per il regime della cedolare secca entro 30 giorni dalla data del subentro con RLI

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO «CONCORDATO» che cos'è ?

È stato introdotto nell'ordinamento tributario ad opera dell' Art. 2 comma 3 L. 431/98 al fine di incentivare il mercato delle locazioni. Tale tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti tipo definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione consentendo altresì l'individuazione di aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata l'accordo locale determina un valore minimo e massimo del canone sulla base delle caratteristiche dell'alloggio. All'interno di questo intervallo le parti determineranno in seguito il canone di locazione da applicare al caso specifico.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO «CONCORDATO» che cos'è ?

È stato introdotto nell'ordinamento tributario ad opera dell' Art. 2 comma 3 L. 431/98 al fine di incentivare il mercato delle locazioni. Tale tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti tipo definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

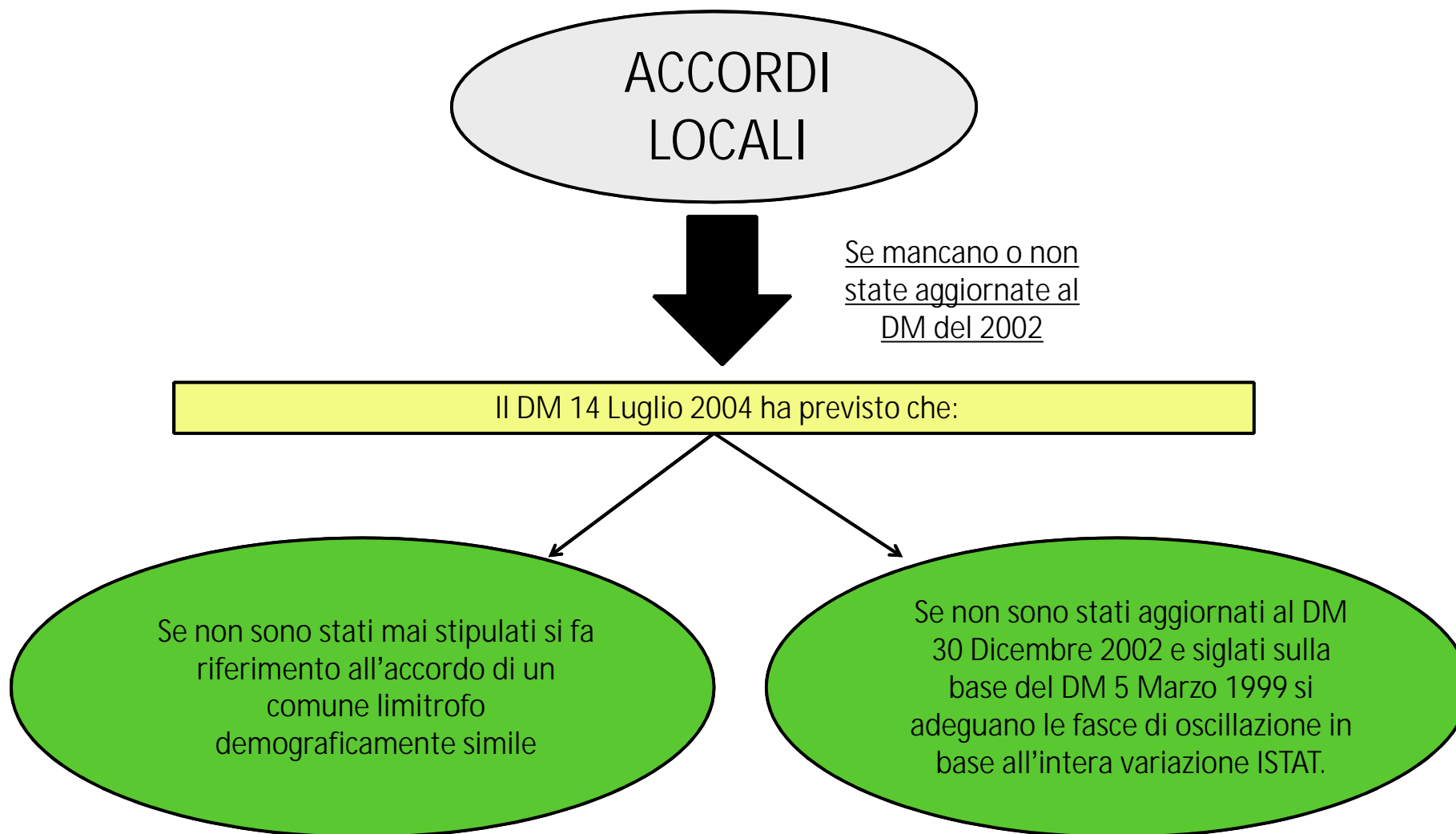
Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione consentendo altresì l'individuazione di aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata l'accordo locale determina un valore minimo e massimo del canone sulla base delle caratteristiche dell'alloggio. All'interno di questo intervallo le parti determineranno in seguito il canone di locazione da applicare al caso specifico.

IL CONTRATTO «CONCORDATO»



IL CONTRATTO «CONCORDATO»



IL CONTRATTO «CONCORDATO»

Aspetti generali

CANONE

Il corrispettivo è regolato in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. In questo contratto il canone risulta inferiore ai prezzi di mercato, la ragione è di venire incontro alle esigenze di chi non ha redditi elevati

DURATA

3 anni più almeno 2 di rinnovo, automatico tranne nei casi particolari

AGEVOLAZIONI

L'inquilino può usufruire di detrazioni fiscali ai fini IRPEF nel caso in cui l'immobile diventi la sua abitazione principale, mentre il proprietario beneficia di agevolazioni fiscali, di un'imposta di registro agevolata e possibili aliquote TASI agevolate

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Scolari & Partners srl

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013