

## ALCUNE DELLE PRINCIPALI NOVITÀ DEL 2016 PER IL SETTORE IMMOBILIARE - LEGGE DI STABILITÀ

**Comodato:** Riduzione ai fini Imu e Tasi a metà della base imponibile per le abitazioni (escluse A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzino come abitazione principale (con il contratto sia registrato e purchè il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda e dimori nello stesso comune e si attesti il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione Imu).

**Esenzione Imu terreni agricoli:** se ricadenti in aree montane o collinari, oppure se posseduti e condotti dai coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali, indipendentemente dalla loro ubicazione; oppure ubicati nelle isole minori, oppure a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

**Eliminazione Tasi “prima casa”, del proprietario e dell'utilizzatore:** Tutte le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare (salvo A/1, A/8 e A/9 che sono soggette a questo regime: Imu tra il 2 e il 6 per mille, Tasi con aliquota dell'1 per mille, ma IMU+Tasi al massimo al 6 per mille)

**Tasi per immobili imprese costruttrici:** Se destinati alla vendita, fintanto che permanga e non siano in ogni caso locati, l'aliquota della Tasi è pari all'1 per mille (i Comuni possono aumentarla sino al 2,5 per mille ovvero diminuirla sino all'azzeramento).

**Imu-Tasi per immobili “locati a canone concordato”:** L'Imu e la Tasi sono ridotte del 25% per i contratti agevolati (3 + 2), per i contratti per studenti universitari e per i contratti transitori solo se stipulati nella città di Bergamo.

**Compravendite abitazioni: estensione aliquota registro al 2 per cento** anche se l'acquirente è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni “prima casa”, qualora quest'ultimo sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

**Compravendite abitazioni classe energetica A o B da imprese costruttrici: detrazione Irpef acquisti** e si detrae dall'imposta lorda (in dieci quote annuali costanti) il 50% dell'importo corrisposto per l'Iva costanti.

**Sanzioni locazioni:** Si introduce l'obbligo, a carico del locatore, di registrare il contratto entro il termine perentorio di 30 giorni, stabilendosi, altresì, che entro i successivi 60 giorni ne dovrà essere data “documentata comunicazione” al conduttore e all'amministratore di condominio; con possibilità di adire, da parte del conduttore, all'Autorità giudiziaria in caso di violazione dell'obbligo e il giudice potrà determinare il canone dovuto pari al “valore minimo” definito per i contratti agevolati.

### **Proroga detrazioni ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto mobili**

**Leasing immobiliare:** Attraverso un contratto di locazione finanziaria (*leasing*), una banca o un intermediario finanziario iscritto all'albo (art. 106 del T. U. bancario d.lgs. n. 385/93) può obbligarsi, in cambio del pagamento di un canone periodico, ad acquistare (o a far costruire) un immobile da adibire ad abitazione principale dell'utilizzatore, il quale, alla scadenza del contratto, potrà acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente avrà diritto alla restituzione del bene e sarà tenuto a versare all'utilizzatore “quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto”. L'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'utilizzatore.

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

A coloro che si trovino in difficoltà nel pagamento del canone, per intervenuta cessazione del rapporto di lavoro è concesso il diritto alla sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo non superiore a 12 mesi.

Dal punto di vista fiscale – per gli acquisti che interverranno tra l'1.1.'16 e il 31.12.'20 – all'utilizzatore spetterà una detrazione Irpef del 19%, da calcolare per un importo non superiore a 8.000 euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20.000 euro (quanto al prezzo del riscatto). Tale detrazione è riservata, però, agli acquirenti di abitazione principale (non rientrante nelle categorie A/1, A8 e A9) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di *leasing*. Per coloro che hanno un'età superiore, i benefici sono ridotti della metà. Tali soggetti non devono essere titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

**Rivalutazione beni e terreni:** Vengono prorogati di un anno i termini per la rivalutazione di quote e terreni da parte delle persone fisiche, elevando all'8% l'aliquota della relativa imposta sostitutiva. Per le società di capitali e degli enti residenti sottoposti a Ires, possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni (bilancio al 31.12.'14) attraverso un'imposta sostitutiva con del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili; per l'affrancamento del saldo attivo della rivalutazione un'imposta sostitutiva del 10%.

**Abrogato il divieto dell'uso del contante nelle locazioni di abitazioni,** anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore”.

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