

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
8	Attualità: legge di stabilità	20/12/2015	<i>PRIMA CASA, VIA LA TASI ANCHE SUI COMODATI (S.Fossati)</i>	2
8	Attualità: legge di stabilità	20/12/2015	<i>PIU' FACILE COMPRARE L'ABITAZIONE PRINCIPALE (A.Busani)</i>	4
8	Attualità: legge di stabilità	20/12/2015	<i>MOLTE IDEE MA SENZA UNA STRATEGIA PER IL MATSTONE (S.Fossati)</i>	5
7	Attualità: legge di stabilità	20/12/2015	<i>IMPRESE, IL FISCO PREMIA GLI INVESTIMENTI (C.Fotina)</i>	6

Prima casa, via la Tasi anche sui comodati

Semplificazioni e vantaggi in arrivo per chi possiede terreni agricoli e immobili-merce

Saverio Fossati

La scomparsa della tassazione locale sull'abitazione principale è il piatto forte della manovra: il testo iniziale su questa norma è passato indenne al vaglio del Parlamento e si avvia al sì finale senza problemi. Dal 2016 sarà un ricordo la Tasi sulle abitazioni principali, compresa la «quota inquilini» dovuta dall'occupante non proprietario (conduttore o comodatario) che utilizza l'immobile come prima casa. Rimane l'imposta (e un residuo Imu del 4 per mille) sulle abitazioni signorili, case storiche e ville.

Seguono alcune precisazioni che hanno dato certezza ad alcuni casi (anche ampliando la platea) di «assimilazione» all'abitazione principale. Per esempio, quando la casa è assegnata al coniuge dopo separazione legale. Assimilati anche gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci studenti universitari, anche in assenza della residenza anagrafica, gli alloggi sociali e le unità non locate dei dipendenti delle Forze armate.

Mala novità più ricca è il rientro in scena dell'esenzione Imu e Tasi per le abitazioni concesse in comodato ai parenti di primo grado in linea retta (figli e genitori): le condizioni sono che il contratto sia registrato, che il comodante possieda al massimo un altro immobile, adibito a propria abitazione principale e che sia nello stesso Comune (ma non deve essere classificato catastalmente come villa, dimora storica o casa signorile).

Certo si tratta di condizioni fortemente limitative ma il testo uscito dalla commissione Bilancio della Camera (che sarà poi, di fatto, quello definitivo) ha ampliato considerevolmente i confini fissati dal Senato, che di fatto proibiva al comodante di possedere altri immobili in Italia tranne quello ceduto al figlio o genitore; il proprietario avrebbe dovuto quindi andare in affitto o in una casa di riposo, o all'estero.

Facilitazioni anche per chi possiede terreni agricoli: via l'Imu per tutte le proprietà di

tranno decidere di aumentarla ma solo sino al 2,5 per mille o anche azzerarla.

Ci sono poi alcuni provvedimenti che riguardano l'autonomia dei Comuni circa le delibere Imu e Tasi e la Tari e hanno quindi riflessi diretti e immediati sulle tasse dovute dai proprietari. Anzitutto vengono vietati aumenti di aliquote (anche di quella aggiuntiva dello 0,8 per mille) nel 2016, tranne che per i Comuni in situazione di pre-dissesto.

C'è poi la sconcertante sanatoria delle delibere Imu e Tasi 2015 approvate in ritardo (cioè dopo il 30 luglio 2015): dopo un pingpong sulle date ammesse, il testo finale rende valide le delibere varate entro il 31 luglio (un giorno dopo il termine) perché si ritiene che i Comuni si siano «sbagliati» considerando il termine giusto la fine di luglio, cioè il 31. Si tratta di alcune centinaia di Comuni, per i quali si dovrà studiare un meccanismo per consentire ai contribuenti di mettersi in regola, dato che il 16 dicembre hanno legittimamente pagato il saldo in base alle delibere del 2014.

La Tari resta commisurata ai costi del servizio rifiuti ma il calcolo della base imponibile resta, ancora per 2016 e 2017, basato sulle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, mentre già nel 2015 i Comuni si sarebbero dovuti basare sull'effettiva quantità di rifiuti prodotti.

IL NODO

Riammessi nei termini i Comuni che hanno varato le delibere Imu e Tasi il 31 luglio 2015

imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti, anche se si trovano in Comuni di pianura (nel 2015 hanno dovuto pagare). Per le altre tipologie di proprietari, invece, l'Imu resta dovuta. Inoltre viene ridefinita la regola dei comuni «montani», tornando alla definizione contenuta nella circolare del ministero delle Finanze 9 del 14 giugno 1993.

Altro beneficio viene poi riservato agli «immobili-merce», posseduti dalle imprese costruttrici ma rimasti invenduti: l'aliquota standard (in assenza di delibera comunale) sarà dell'1 per mille, mentre i Comuni po-

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Speciale legge di Stabilità

GLI IMMOBILI



Il punto

Al traguardo l'eliminazione del prelievo sull'abitazione principale
Niente tassa anche per la casa assegnata al coniuge separato



Gli interventi sulle locazioni



AFFITTI IN NERO

Sono automaticamente nulle le richieste di **supplementi occulti al canone d'affitto**: il **rimborso** di quanto pagato in più va chiesto **entro sei mesi** dalla riconsegna dell'immobile. Il proprietario (ma non anche l'inquilino) è obbligato a registrare il contratto entro 30 giorni; in assenza di registrazione di un contratto concordato, il giudice «accerta» l'esistenza del contratto e determina il canone «in misura non superiore al minimo» del canone concordato. Quindi a valori spesso molto bassi

MINI CANONI

Dal 7 aprile 2011 al 16 luglio 2015 gli **inquilini** che avevano registrato i **contratti in nero** avevano avuto diritto a un **mini-canone** ma, a seguito delle sentenze della **Consulta** (che aveva cancellato le relative norme) non si sapeva più come fare: avrebbero avuto diritto alla sua restituzione ma cosa, allora, avrebbero dovuto pagare? Ora è stato fissato un importo che, però, rischia di essere di nuovo **annullato**: è infatti identico a quello "vecchio", cioè alla rendita catastale moltiplicata per tre (e senza adeguamento Istat)

BONUS CONCORDATO

Sconto del 25% su Imu e Tasi per gli **immobili abitativi** affittati a **canone concordato**. La richiesta originaria di Confedilizia era di applicare l'aliquota Imu del 4 per mille a tutti questi casi. La riduzione è comunque significativa, anche se si applicherà, nella maggior parte delle situazioni, in Comuni in cui è stata già deliberata l'aliquota massima del 10,6 per mille, quindi l'aliquota media si assesterà sullo 7-8 per mille invece del 4 per mille sperato



Acquisti. Sconti fiscali in tre direzioni per riattivare il mercato

Più facile comprare l'abitazione principale

Angelo Busani

Un notevole incentivo alla negoziazione di beni immobili potrebbe derivare dall'entrata in vigore di diverse norme della legge di stabilità per il 2016, le quali consentirebbero un notevole affievolimento del carico fiscale.

L'agevolazione "prima casa" è condizionata dal fatto di non possedere un'altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione. Chi ha già una "prima casa" e intende sostituirla con un'altra "prima casa" deve pertanto vendere la casa attualmente posseduta, prima di comprare la nuova abitazione. Manon è sempre facile, specie in questo periodo, riuscire a mettere in atto la sequenza vendita/nuovo acquisto, poiché le condizioni di mercato spesso non consentono di vendere con rapidità e al prezzo desiderato.

Dalla legge di stabilità per il 2016 dovrebbe dunque derivare un po' di respiro, in quanto dovrebbe essere stabilito che potrà avvalersi dell'agevolazione "prima casa" anche chi non abbia già venduto la casa precedentemente posseduta, a condizione però che questa vendita avvenga entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

La legge di stabilità introdurrà anche il principio secondo il quale il 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B, cedute da impresa costruttrice entro il 31 dicembre 2016, potrà essere portato in detrazione dall'Irpef dell'acquirente in dieci quote annuali. Con questa misura, in sostanza, il carico dell'Iva (ordinariamente dovuta con le aliquote del 22, del 10 o del 4 per cento, a seconda dei casi) si dimezza.

Con la legge di stabilità per il 2016 sarà essere inoltre incentivato l'acquisto dell'abitazione mediante un contratto di leasing.

Dal punto di vista fiscale, l'incentivo consiste nel fatto che:

a) in sede di rogito, qualora si tratti di un acquisto (effettuato dalla banca o dalla società di leasing per conto del cliente futuro utilizzatore) per il quale si renda dovuta l'imposta di registro, l'ali-

quota ipotizzata è quella dell'1,5 per cento qualora il futuro utilizzatore sia un soggetto che, se fosse il diretto acquirente della proprietà della casa in questione, avrebbe i requisiti per poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa" (le imposte ipotecaria e catastale saranno invece applicate nella ordinaria misura fissa di euro 50 ciascuna);

b) all'utilizzatore dovrebbe spettare una detrazione Irpef del 19 per cento, da calcolare per un importo non superiore a 8 mila

euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20 mila euro (quanto al prezzo del riscatto da pagare al termine del contratto di leasing per ottenere la proprietà dell'abitazione), alle seguenti condizioni: la detrazione sarà riservata agli acquirenti dell'abitazione principale (a tale destinazione adibita entro un anno dalla consegna) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con reddito complessivo non superiore a 55 mila euro all'atto della stipula del contratto di leasing. Per chi ha 35 anni o più i benefici restano ma sono dimezzati.

Sotto il profilo civilistico sarà invece previsto che:

a) l'acquisto dell'abitazione da parte della banca (o della società di leasing) sia protetto dalla revocatoria fallimentare che sarebbe proponibile dalla procedura concorsuale in cui eventualmente incorra il venditore;

b) se durante la locazione il contratto si risolve per effetto di inadempimento del conduttore, la banca (e la società di leasing) potranno avvalersi della procedura di sfratto per ottenere il rilascio dell'immobile;

c) una volta che la banca (o la società di leasing) abbiano rivenduto l'immobile dopo la risoluzione del contratto di leasing (il che dovrà avvenire a condizioni di mercato), all'ex utilizzatore andrà comunque restituito il prezzo ricavato dalla vendita, dedotti però l'importo dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione del contratto, l'importo dei canoni scadere attualizzati e l'importo del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto; l'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'ex utilizzatore alla banca (o alla società di leasing).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IVA DETRAIBILE

Incentivato anche chi acquista dal costruttore una casa in classe energetica A o B: potrà detrarre dall'Irpef metà dell'Iva pagata



Leasing

● La locazione finanziaria (o leasing) è una operazione di finanziamento realizzata da una banca o da una società specializzata in questo specifico settore. L'operazione consiste nel fatto che il cliente indica alla banca (o alla società di leasing) un bene da acquistare. La banca o la società di leasing acquistano quindi il bene indicato dal cliente e poi glielo concedono in locazione verso il pagamento di un canone periodico, correlato al prezzo d'acquisto. Il contratto di leasing prevede infine che, al termine del periodo di locazione, il cliente abbia un'opzione di riscatto del bene concessogli in locazione: esercitando dunque il riscatto, e pagando il prezzo concordato per questa opzione, il cliente diviene alla fine proprietario del bene di cui ha avuto il godimento.

RADIO 24
LA PASSIONE DI SENTIRE

Comprare casa con il leasing
Domani alle 10.30 su Radio 24
i chiarimenti a «Cuore e Denari»



L'ANALISI**Saverio
Fossati**

Molte idee ma senza una strategia per il mattone

La legge di Stabilità, dopo anni di quaresima sul mattone, cerca di dare toni positivi al 2016. Certo, ignorare la crisi del settore, dalle compravendite alle locazioni, alle nuove costruzioni sarebbe stato un autogol (anche elettorale) clamoroso. Ma un pensiero in più sulle necessità di una strategia complessiva poteva essere anche fatto. A partire dalla riforma del catasto, all'origine di molti degli acciacchi tributari della casa.

In ogni caso, lamentarsi sarebbe ingiusto: almeno una quindicina di disposizioni, ormai definitive (resta solo il passaggio al Senato) sono state varate e quasi tutte, almeno nelle intenzioni, dovrebbero sortire effetti positivi, legati all'alleggerimento della pressione fiscale.

I provvedimenti che sembrano più utili, dal punto di vista del mercato, sono quelli legati alle detrazioni Irpef: la proroga del bonus per i lavori di recupero edilizio e per gli interventi qualificati di risparmio energetico erano molto attesi anche se non si è pensato che, con una proroga annuale, le riqualificazioni energetiche di interi edifici (quasi sempre condominiali) rischiano di non realizzarsi per i tempi troppo stretti. Sei mesi, o ancor meglio un anno in più avrebbe fatto meglio al caso e gli oneri per lo Stato sarebbero stati ricompensati da maggiori entrate delle imprese e risparmi energetici. I tempi stretti rischiano anche di vanificare la buona idea di consentire ai

condòmini «incapienti» (spesso pensionati a basso reddito che bloccano le delibere di spesa proprio perché non hanno nulla da recuperare) la cessione del loro credito d'imposta all'impresa che effettua i lavori di risparmio energetico.

Forse meno utile è l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale (che in fondo è una questione ideologica), mentre le seconde case restano un peso morto per chi vuole venderle, a causa degli elevati oneri fiscali: in media costano più del doppio dell'abitazione principale. Si spera che un incentivo alle compravendite venga dalla nuova figura del leasing immobiliare "prima casa", che raddoppia la convenienza rispetto al vecchio mutuo e rappresenta un'evoluzione rispetto al rent to buy, di fatto mai decollato. Considerando anche i provvedimenti "minori" come il bonus mobili per le giovani coppie, la detraibilità dell'Iva pagata al costruttore su case in classe energetica A e B e la possibilità di vendere la prima casa entro un anno dal nuovo acquisto senza penalità, le possibilità di una ripresa della prima casa sono, se non concrete, almeno possibili.

Sugli affitti si sperava qualcosa di più, mentre è stato concesso solo un po' di ossigeno a chi affitta a canone concordato (oggi penalizzato pesantemente rispetto al mercato libero) ma, a conti fatti, la redditività di una casa concessa in locazione resta sul 2-2,5 per cento. Sperando (ma i dati vanno in senso contrario) che non ci siano morosità: altrimenti si scende molto, ma molto sotto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Speciale legge di Stabilità
LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**Il taglio delle imposte**

La riduzione dell'Ires al 24% scatterà soltanto nel 2017 mentre esce di scena il prelievo Imu sugli imbullonati

Imprese, il fisco premia gli investimenti

Maxi ammortamenti al 140% sui beni strumentali - Al Sud credito in base alla dimensione d'azienda

Carmine Fotina

ROMA

Il superammortamento al 140% è la misura chiave della legge di Stabilità per tentare di spingere gli investimenti delle imprese. E in aggiunta per il Sud, in extremis, spunta anche un credito d'imposta differenziato per dimensioni d'azienda. È intorno a questi due nuclei che ha preso forma il pacchetto imprese della Stabilità, che include l'eliminazione dell'Imu sui macchinari imbullonati, modifiche al regime del «patent box» e la conferma del taglio Ires dal 27,5% al 24% solo dal 2017 (dopo la soppressione alla Camera dell'anticipo al 2016).

La misura che fin dal testo originario ha attirato le attenzioni delle imprese manifatturiere ma anche dei professionisti è quella che dispone ai fini delle imposte sui redditi l'ammortamento del 140% per beni materiali strumentali nuovi acquistati dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016. La maggiorazione del 40% dei limiti per la deduzione delle quote di ammortamento vale anche per mezzi di trasporto, come auto o scooter, non utilizzati esclusivamente come beni nell'attività di impresa. L'agevolazione, ispirata al superammortamento varato in precedenza dalla Francia con la legge Macron, non può essere utilizzata ai fini degli accenti dovuti per 2015 e 2016.

Tra le novità significative apportate alla Camera, va sicuramente annoverato il pacchetto Sud. Viene introdotto un credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali, anche tramite leasing, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2019, differenziato in base alle dimensioni aziendali: 20% per le piccole imprese, 15% per le medie, 10 per le grandi. Viene

fissato un limite massimo per ciascun investimento agevolabile: 1,5 milioni per le piccole, 5 per le medie e 15 per le grandi. La misura vale 617 milioni annui ed è coperta per 250 milioni con il Pon imprese e competitività e per 367 milioni con il Fondo sviluppo e coesione. Sempre per il Mezzogiorno si prevede l'estensione della decontribuzione alle assunzioni a tempo indeterminato effettuate nel 2017, ma solo previa autorizzazione Ue e dopo ricognizione delle risorse necessarie (da effettuare entro aprile 2016). Fissata inoltre, a favore delle regioni meridionali, una quota del Fondo di garanzia Pmi pari ad

L'INNOVAZIONE

Ritocchi al patent box sui beni complementari e software con copyright Per il piano «Made in Italy» in arrivo 50 milioni

almeno il 20 per cento. Al contrario, però, si stabilisce che le risorse residue del programma zone franche urbane dovranno andare esclusivamente alle aree del Centro-Nord già definite nel 2009 dal Cipe, escludendo quelle dell'obiettivo «Convergenza».

Alla Camera sono arrivati anche ritocchi per il patent box. Se più *intangibles* agevolabili sono collegati da vincoli di complementarietà e vengono utilizzati congiuntamente per la realizzazione di un prodotto o di un processo, possono costituire un solo bene immateriale ai fini del riconoscimento del patent box. Inoltre, come peraltro già delineato dal precedente decreto attuativo, si specifica che i software ammissibili al regime devono

essere protetti da copyright. Sempre a Montecitorio, è stata stanziata una dote di 10 milioni per ciascun anno nel 2016-2018 per assicurare la continuità del credito alle aziende sequestrate e confiscate alla criminalità organizzata. Al Senato, inoltre, con la medesima dote, era stato istituito un Fondo per il credito alle aziende vittime di mancati pagamenti da parte di altre aziende debitorie imputate di reati come truffa, estorsione, insolvenza fraudolenta.

Per restare nell'ambito degli stanziamenti, vanno ricordati i 50 milioni per il Piano made in Italy dell'Ice (più 1 milione per le camere di commercio all'estero); i 99 milioni in un triennio per il Piano piccolisatelliti hi tech; i 20 milioni in tre anni per la bonifica dei siti di interesse nazionale. Da segnalare anche l'introduzione nell'ordinamento italiano delle cosiddette «società benefit» e l'estensione della tipologia di soggetti ammissibili agli incentivi alle società composte da professori e ricercatori ed enti pubblici che operano in alcuni settori della ricerca.

La Stabilità contiene anche misure rivolte in modo più specifico all'industria. Tra queste il via libera ai commissari dell'Ilva di contrarre finanziamenti per un ammontare complessivo di 800 milioni assistiti dalla garanzia dello Stato (norma sulla quale, per inciso, sarebbero in arrivo rinvii Ue per aiuti di Stato). Alla Camera, infine, un emendamento del governo ha ripristinato il limite delle 12 miglia dalla costa per le perforazioni petrolifere in mare (saltato con la legge sviluppo del 2012), ma facendo salve le concessioni già rilasciate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli esempi

A CURA DI **Luca Gaiani**

L'impatto dei maxi ammortamenti. Valori in euro

IL NUOVO SISTEMA INFORMATICO

Una Srl ha acquistato un nuovo server, terminali e accessori per un importo di **150mila euro**

Il coefficiente di ammortamento applicabile è del **20%**

L'acquisto e l'entrata in funzione lo scorso 18 novembre in quanto la disposizione contenuta nel Ddl di Stabilità acquisti effettuati tra il 15 ottobre 2015 e il 31 dicembre 2016



L'AUTOVETTURA DEL PROFESSIONISTA

Un professionista acquista un'autovettura a dicembre 2015 per un costo di **30mila euro**

Costo fiscale rilevante per ammortamento ordinario pari a **18.076 euro**

Tetto rilevante per deduzione del totale ammortamenti di **25.306 euro**
 $18.076 \times 140\%$

Aliquota ammortamento 25% (senza riduzione nel primo anno) mentre la quota deducibile è del **20%**

