

Fiscalità edilizia

FISCO E CASA: Cessioni e locazioni

Le opportunità per imprese e privati

Giugno 2016

La Guida è curata dall'Area Fiscalità Edilizia dell'ANCE:

Marco Zandonà (Direttore), Valeria Cilia, Marianna Dello Iacono, Chiara Di Marcelli, Chiara Mezzetti

fiscalitaedilizia@ance.it

PREFAZIONE

La fiscalità immobiliare ha subito negli ultimi anni continui cambiamenti, tanto da rendere sempre più complicato, sia per l'investitore che per l'impresa, determinare l'esatto costo fiscale di un investimento immobiliare, elemento invece decisivo per qualsiasi scelta di allocazione del risparmio.

Tale considerazione vale non solo per operazioni complesse di sviluppo immobiliare, ma anche per singoli investimenti, in particolar modo nel comparto residenziale, spesso caratterizzati, paradossalmente, da informazioni scarse ed inesatte che possono rappresentare un vero e proprio ostacolo alle scelte di investimento.

Proprio con l'obiettivo di facilitare imprese ed investitori, sia in sede di compravendita che di locazione di abitazioni, l'Ance ha predisposto un vademecum riepilogativo del regime fiscale applicabile, che si propone quale strumento operativo di semplice ed immediata consultazione.

Nella guida, uno specifico capitolo è poi dedicato agli incentivi fiscali ad oggi in vigore, diretti ad agevolare l'acquisto di abitazioni, o il loro recupero e riqualificazione in chiave energetica, che dimostrano l'estrema efficacia di un uso intelligente della leva fiscale, in termini di sostegno al mercato ed alle attività produttive.

Di ciò l'Ance è profondamente convinta, anche alla luce dei brillanti risultati che, dal 1998, ha ottenuto il bonus Irpef per il recupero delle abitazioni.

Ed è proprio su questa positiva esperienza che si fonda l'azione associativa, diretta ora ad ottenere la stabilizzazione, o comunque una più ampia estensione temporale, delle agevolazioni vigenti, ivi comprese quelle di più recente introduzione (quale, ad esempio, la detrazione del 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di abitazioni energetiche), che si ritengono decisive per la ripresa del mercato residenziale.

*Claudio De Albertis
Presidente ANCE*

INDICE

CESSIONE	5
CESSIONE DA PRIVATI	5
<i>PRIMA CASA – REGISTRO</i>	<i>6</i>
<i>ABITAZIONI DIVERSE DALLA “PRIMA CASA” – REGISTRO.....</i>	<i>7</i>
CESSIONE DA IMPRESE.....	7
<i>CEDENTE IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE.....</i>	<i>8</i>
<i>CEDENTE IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE</i>	<i>11</i>
LOCAZIONE	12
LOCAZIONE DA PRIVATI	12
<i>IRPEF – REGIME ORDINARIO.....</i>	<i>12</i>
<i>CEDOLARE SECCA – REGIME ALTERNATIVO</i>	<i>12</i>
<i>IMPOSTE INDIRETTE – REGIME ORDINARIO.....</i>	<i>14</i>
LOCAZIONE DA IMPRESE.....	15
<i>IMPOSTE DIRETTE - IRES</i>	<i>15</i>
<i>IMPOSTE INDIRETTE – IVA/REGISTRO.....</i>	<i>17</i>
AGEVOLAZIONI PER LA CASA	19
<i>INCENTIVI ALL’ACQUISTO</i>	<i>19</i>
<i>ACQUISTO DI ABITAZIONI RISTRUTTURATE – BONUS IRPEF “50”%</i>	<i>19</i>
<i>DETRAZIONE 50% DELL’IVA – ABITAZIONI IN CLASSE A-B</i>	<i>21</i>
<i>BONUS ACQUISTO ABITAZIONI DA LOCARE – SCELLIER</i>	<i>24</i>
<i>LEASING ABITATIVO</i>	<i>27</i>
<i>NUOVO “BONUS MOBILI” PER LE GIOVANI COPPIE</i>	<i>29</i>
<i>INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE</i>	<i>29</i>
<i>DETRAZIONE IRPEF “50%” - RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE.....</i>	<i>29</i>
<i>DETRAZIONE IRPEF/IRES “65%” – RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.....</i>	<i>31</i>
<i>DETRAZIONI DEL “50%” E “65%” - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</i>	<i>32</i>
<i>DETRAZIONE IRPEF/IRES “65%” – ANTISISMICA.....</i>	<i>33</i>

CESSIONE

Il regime fiscale delle cessioni di abitazioni si differenzia a seconda delle caratteristiche del cedente (privato o impresa), nonché del possesso, o meno, dei requisiti "prima casa" in capo all'acquirente.

Come noto, infatti, i trasferimenti di immobili residenziali sono assoggettati all'imposta di Registro se posti in essere da privati, o ad IVA nell'ipotesi in cui il cedente sia l'impresa costruttrice o ristrutturatrice (in caso di imprese cedenti diverse da quella costruttrice/ristrutturatrice, invece, si applica l'imposta di Registro e non l'IVA).

Si riporta, in sintesi, la disciplina fiscale relativa ai trasferimenti di abitazioni, che tiene conto delle ultime novità normative e di prassi intervenute in materia, specificando che, in termini generali, per **fabbricati abitativi** si intendono quelli individuati catastalmente nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10 "uffici e studi privati", a prescindere dalla destinazione di fatto e dall'utilizzo del medesimo immobile¹.

Si tratta, quindi, dei fabbricati, o delle unità immobiliari censite nelle seguenti categorie catastali:

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di pregio artistico e storico
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

CESSIONE DA PRIVATI

La cessione di abitazioni effettuata da privati, ossia da soggetti non esercenti attività d'impresa, comporta l'applicazione, a carico dell'acquirente, delle imposte indirette (Registro ed Ipo-Catastali), in misura diversa a seconda che l'acquirente possieda, o meno, i requisiti "prima casa".

Per i suddetti **trasferimenti tra privati**, la **base imponibile** dell'imposta di Registro è costituita dal **valore del bene** che risulta alla data dell'**atto di acquisto**, costituito dal **valore venale in comune commercio** (artt.43, co. 1, lett. a, e 51, co 2, del D.P.R. 131/1986).

In alternativa, la **base imponibile** dell'imposta di **Registro** può essere determinata mediante il cosiddetto **regime** del "**prezzo-valore**" (art.1, co.497, legge 266/2005), a condizione che l'acquirente persona fisica opti in tal senso in sede di atto notarile.

¹ Cfr. la medesima C.M. n.22/E/2013.

L'opzione per tale regime comporta che la base imponibile dell'imposta di Registro sia costituita dal "*valore catastale*"² dell'abitazione (e/o delle relative pertinenze)³, a prescindere dal corrispettivo effettivo di vendita (che, comunque, deve essere necessariamente dichiarato in atto).

PRIMA CASA – REGISTRO

A tal riguardo, nelle ipotesi di cessione di **abitazioni** con i **requisiti "prima casa"**, l'acquirente deve corrispondere le imposte d'atto nella misura seguente⁴:

- **Registro**: 2%, con importo minimo non inferiore a 1.000 euro;
- **Ipotecaria**: 50 euro;
- **Catastale**: 50 euro.

Tale disciplina agevolativa opera, altresì, per l'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine), C/6 (garages) e C/7 (tettoie), nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria.

I suddetti benefici "prima casa" si applicano esclusivamente in presenza di precisi requisiti, individuati dalla nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, che attengono:

- o alla **natura dell'immobile** (abitazione **non di lusso** – categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
- o all'**ubicazione dell'abitazione**, che deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto;
- o alla **non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare**;
- o alla **non titolarità**, nemmeno per quote, di **altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici "prima casa"**.

Sul punto, si ricorda che, da ultimo, l'art.1, co.55, della legge n. 208/2015 (legge di Stabilità 2016) ha previsto che, **dal 1° gennaio 2016, le agevolazioni si applicano anche al riacquisto di una nuova abitazione**, a condizione che la "**prima casa**" già posseduta sia **venduta entro un anno dal nuovo acquisto**.

² Determinato ai sensi dell'art.52, co. 4-5, del D.P.R. 131/1986 (ossia pari alla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di 110 nell'ipotesi di acquisto della "*prima casa*", o di 120 per l'acquisto di abitazioni diverse dalla "*prima casa*").

³ Sotto il profilo "oggettivo", si ricorda che il sistema del "*prezzo-valore*" può essere scelto dall'acquirente, persona fisica, di unità residenziali (anche diverse dalla "*prima casa*" o dall' "*abitazione principale*") e delle relative pertinenze. Per queste ultime, il regime si può scegliere senza limitazione di numero e anche nel caso di acquisto separato rispetto all'unità residenziale, a condizione che, nel rogito, risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione (*cf. anche C.M. 18/E/2013*).

⁴ Al riguardo, si ricorda che l'aliquota dell'imposta di registro in misura pari al 2% è disciplinata nell'art.1, della Tariffa Parte I, Allegata al D.P.R. 131/1986. L'imposta di registro deve essere di importo non inferiore a 1.000 euro e le ipo-catastali sono dovute nella misura fissa di 50 euro ciascuna (ai sensi dell'art.10, co. 2 e 3, del D.Lgs.23/2011).

Si ricorda che, l'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale comporta, per il medesimo atto di compravendita, l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Con riferimento al possesso dei citati requisiti, l'**acquirente decade** dall'agevolazione "**prima casa**" in presenza di determinate **ipotesi** che comportano l'**applicazione** delle **imposte** nella **misura ordinaria**, maggiorate della **sanzione pari al 30%**, nonché degli **interessi di mora**.

In particolare, la **decadenza** opera nell'**ipotesi** di:

- **dichiarazione mendace dell'acquirente** (relativa, ad esempio, a tipologia e ubicazione dell'immobile, ovvero assenza di diritti reali su altri immobili situati nello stesso Comune);
- **mancato trasferimento della residenza** nel **Comune** in cui è situata l'abitazione, **entro 18 mesi** dall'acquisto;
- **vendita o donazione dell'abitazione**, da parte dell'acquirente, **entro 5 anni** dall'acquisto.

Tuttavia, la medesima disposizione consente di **evitare la decadenza** nell'**ipotesi** in cui, **entro un anno dalla vendita**, venga acquistata una **nuova abitazione**, da destinare a "prima casa".

In tale ambito, in caso di **riacquisto entro l'anno**, al contribuente viene riconosciuto un **credito d'imposta**, che tiene conto delle imposte d'atto già versate in fase di primo acquisto (art.7, co.1 e 2, della legge 448/1998).

In particolare, il credito d'imposta spettante «è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA versata all'atto del primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA corrisposta per il secondo acquisto»⁵.

ABITAZIONI DIVERSE DALLA "PRIMA CASA" – REGISTRO

Nell'**ipotesi** di cessione, da parte di persone fisiche non esercenti attività d'impresa, di abitazioni per le quali l'acquirente non possieda i requisiti "prima casa" (ad esempio "seconde case", ovvero unità immobiliari di lusso - A/1, A/8 ed A/9), le imposte d'atto sono dovute nella misura ordinaria⁶.

Pertanto, in assenza dei requisiti "prima casa", il **regime fiscale** è il seguente:

- imposta di **Registro: 9%**, con importo minimo non inferiore a 1.000 euro;
- imposta **Ipotecaria: 50 euro**;
- imposta **Catastale: 50 euro**.

CESSIONE DA IMPRESE

Il regime fiscale dei trasferimenti di unità abitative, poste in essere da imprese, prevede un generale regime di **esenzione da IVA**, con l'applicazione dell'imposta **proporzionale di Registro**, ad eccezione di specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad **IVA in via obbligatoria**, oppure su specifica **opzione del cedente**, da manifestare nell'atto di vendita⁷.

⁵ Cfr. C.M. 19/E/2001.

⁶ Ai sensi dell'art.1, della Tariffa Parte I, Allegata al D.P.R. 131/1986 e dell'art. 10, co. 2 e 3, del D.Lgs.23/2011. A tal riguardo, si ricorda che, l'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale comporta, per il medesimo atto di compravendita, l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

⁷ Ai sensi dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972.

A tal riguardo, per determinare il corretto trattamento tributario della **cessione immobiliare** (IVA o Registro), occorre tener conto delle **caratteristiche** soggettive del **cedente**, relativamente alla tipologia di **attività svolta** (**impresa costruttrice/ristrutturatrice o meno**).

Sotto tale profilo, sono considerate **"imprese costruttrici"**⁸:

- le **imprese** che **realizzano direttamente** i **fabbricati** con organizzazione e mezzi propri;
- le **imprese** che **si avvalgono di imprese terze** per l'esecuzione dei lavori.

Per **"imprese ristrutturatrici"** si intendono le **imprese** che, **direttamente o tramite imprese terze**, realizzano sull'abitazione **interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica**⁹.

CEDENTE IMPRESA COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE

Le **cessioni di abitazioni**, poste in essere dalle **imprese costruttrici/ristrutturatrici**, così come precedentemente individuate, sono assoggettate ad IVA nelle seguenti ipotesi¹⁰:

IVA OBBLIGATORIA:

- cessioni effettuate da imprese **costruttrici**, o da quelle che vi hanno effettuato **interventi di recupero** (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), **entro 5 anni** dall'ultimazione dei lavori

IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito):

- cessioni effettuate da imprese **costruttrici**, o da quelle che vi hanno effettuato **interventi di recupero** (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), **dopo 5 anni** dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione¹¹;
- cessioni di **alloggi sociali**, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008¹², effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

Sia in caso di applicazione ad **IVA in via obbligatoria**, **sia** nell'ipotesi di esercizio dell'**opzione** da parte del cedente, le cessioni sono assoggettate ad IVA ad **aliquote** differenziate:

- **4%** nel caso di **abitazioni non di lusso** cedute ad acquirenti con i **requisiti "prima casa"**¹³. Anche ai fini IVA, valgono i requisiti "prima casa" stabiliti nell'ambito

⁸ Cfr. Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013 (cfr. anche le C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006).

⁹ Ai sensi dell'art. 3, co.1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (cd. "Testo unico dell'edilizia"). A tal fine, si considerano **"imprese ristrutturatrici"** anche quelle che affidano in appalto l'esecuzione dei lavori (C.M. 22/E/2013, C.M. 18/E/2013 e C.M. 27/E/2006).

¹⁰ Ai sensi dell'art. 10, co. 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972 ("Decreto IVA").

¹¹ in caso di esercizio dell'opzione per l'imponibilità, se acquirente è un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arte o professione), si applica il meccanismo del **"reverse charge"**.

¹² Il D.M. 22 aprile 2008 definisce, come alloggio sociale, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà (cfr. anche C.M. 22/E/2013).

¹³ In base al n.21, Tab. A, Parte II, allegata al D.P.R.633/1972 ed alla nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

dell'imposta di Registro, così come le ipotesi di decadenza (cfr. *precedente paragrafo "PRIMA CASA – REGISTRO"*) ;

- **10%** nel caso di **abitazioni non di lusso** diverse dalla "prima casa"¹⁴;
- **22%** nel caso di **"abitazioni di lusso"** (A/1, A/8 e A/9).

Nelle ipotesi di **imponibilità ad IVA**, inoltre, le imposte di **Registro, Ipotecarie e Catastali** si applicano in misura fissa pari a 200 euro ciascuna (per un totale di 600 euro, in virtù del principio di alternatività stabilito dall'art.40 del D.P.R. 131/1986).

Diversamente, **al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione**, la **cessione dell'abitazione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro** in misura proporzionale, come illustrato di seguito.

IVA ESENTE

- cessioni effettuate da **impresa costruttrice/ristrutturatrice** dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, nel **caso di mancato esercizio dell'opzione per l'imponibilità**;
- cessioni aventi ad oggetto **alloggi sociali**, nel caso in cui **non sia stato esercitato il diritto di opzione** al momento della cessione.

In tali casi, quindi, si applicano l'**imposta di Registro** in misura **proporzionale (2% o 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa")** e le **Ipo-Catastali** pari a **50 euro** ciascuna¹⁵.

Inoltre, sempre in queste ipotesi, può **trovare applicazione**, ai fini della **determinazione della base imponibile** dell'imposta di **Registro**, il cosiddetto **regime del "prezzo-valore"**, a condizione che l'acquirente sia una persona fisica, non esercente attività commerciale, artistica o professionale e che lo stesso esprima una specifica opzione in tal senso in sede di atto notarile.

L'opzione per tale regime comporta che, la base imponibile dell'imposta di Registro sia costituita dal **"valore catastale"**¹⁶ dell'abitazione (e/o delle relative pertinenze), a prescindere dal corrispettivo effettivo di vendita (che, comunque, deve essere necessariamente dichiarato in atto).

Resta fermo che, se la cessione è imponibile ad IVA (obbligatoria, o su opzione), il meccanismo del **"prezzo-valore"** non può in alcun modo operare, tenuto conto che la base imponibile agli effetti dell'IVA è sempre costituita dal corrispettivo pattuito e dichiarato in atto, non ammettendo la disciplina del tributo (fissata anche a livello europeo) alcuna deroga sul punto.

¹⁴ In base al n. 127-*undecies*) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

¹⁵ Con importo minimo dell'imposta di Registro non inferiore a 1.000 euro, ai sensi dell'art.10, comma 2, del D.Lgs.23/2011. Inoltre, per il medesimo atto di compravendita, viene riconosciuta l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

¹⁶ Determinato ai sensi dell'art.52, co. 4-5, del D.P.R. 131/1986 (ossia pari alla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di 110 nell'ipotesi di acquisto della "prima casa", o di 120 per l'acquisto di abitazioni diverse dalla "prima casa").

TABELLA RIEPILOGATIVA

CEDENTE		REGIME IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Impresa costruttrice/ ristrutturatrice dell'abitazione	cessione entro 5 anni	abitazione non di lusso, o alloggio sociale, "prima casa"			
		abitazione non di lusso, o alloggio sociale, non "prima casa"	IVA obbligatoria 4%	€ 200	€ 200
		abitazione di lusso	IVA obbligatoria 10%	€ 200	€ 200
	cessione oltre 5 anni	abitazione di lusso	IVA obbligatoria 22%		
		abitazione non di lusso, o alloggio sociale, "prima casa"	IVA su opzione** 4%		
		abitazione non di lusso, o alloggio sociale, non "prima casa"	IVA su opzione** (con "reverse charge")*** 10%	€ 200	€ 200
		abitazione di lusso	IVA su opzione** (con "reverse charge")*** 22%		

* Per tali ipotesi, tenuto conto che generalmente gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente "prima casa" (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità residenziali non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.

** In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

*** Solo se acquirente è un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arti o professioni).

CEDENTE IMPRESA NON COSTRUTTRICE/RISTRUTTURATRICE

Nell'ipotesi in cui il cedente non abbia la qualifica di "impresa costruttrice/ristrutturatrice", la cessione di abitazioni segue il **regime di esenzione da IVA** (stabilito dall'art.10, co.1, n.8-bis, del "Decreto IVA"), con l'applicazione dell'**imposta di Registro**.

In particolare, il regime delle imposte d'atto relativo alle cessioni di abitazioni è il seguente:

- **abitazioni non di lusso "prima casa": Registro 2%;**
- **altre abitazioni** (abitazioni di lusso, o "seconde case"): **Registro: 9%;**

In entrambi i casi, l'imposta di Registro non può essere inferiore a 1.000 euro, e le Ipo-Catastali si applicano in misura pari a 50 euro ciascuna¹⁷.

Resta fermo che, come sopra esposto, anche in queste ipotesi, può **trovare applicazione**, ai fini della **determinazione della base imponibile** dell'imposta di **Registro**, il cosiddetto **regime del "prezzo-valore"**, a condizione che l'acquirente sia una persona fisica, che opti in tal senso al momento del rogito.

Tale regime subisce un'eccezione in caso di cessione di alloggi sociali, per i quali l'impresa, ancorché non costruttrice/ristrutturatrice, può optare per l'applicazione dell'IVA.

TABELLA RIEPILOGATIVA

CEDENTE	REGIME IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Impresa diversa dalla costrut./ristrut.	abitazione non di lusso "prima casa"	esente	2%*	€ 50
	abitazione non di lusso non "prima casa"	esente	9%*	€ 50
	abitazione di lusso	esente		€ 50
	alloggio sociale***	IVA su opzione** 4% o 10%	€ 200	€ 200

* L'imposta di Registro minima è pari a 1.000 euro. L'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale, comporta, per il medesimo trasferimento, l'esenzione da imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

** In caso di mancato esercizio dell'opzione, la cessione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale (aliquote del 2% o del 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") ed alle imposte Ipotecaria e Catastale in misura fissa, pari a 50 euro ciascuna.

*** Per tali ipotesi, tenuto conto che generalmente gli "alloggi sociali" costituiscono per l'acquirente "prima casa" (non di lusso), l'aliquota IVA applicabile è pari al 4%. Resta fermo che, qualora tali unità residenziali non costituiscano "prima casa", l'aliquota IVA applicabile è pari al 10%.

¹⁷ Nelle ipotesi sopracitate, l'applicazione dell'imposta di Registro in misura proporzionale (2% o 9%, a seconda se ricorrano, o meno, i requisiti "prima casa") comporta, per il medesimo atto di compravendita, l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie - cfr. art.10, co. 3, D.Lgs. 23/2011.

LOCAZIONE

Con riferimento ai **contratti di locazione di unità abitative**, il **regime fiscale** applicabile si determina sulla base della **natura** del **soggetto locatore**, distinguendo i contratti stipulati da **privati** (non esercenti attività commerciale), ovvero da **imprese**.

La qualifica rivestita dal locatore (privato o impresa) rileva sia ai fini delle imposte dirette, sia per quel che riguarda il regime delle indirette (IVA/Registro).

Sotto il profilo delle **locazioni di unità abitative** effettuate da **privati**, particolare importanza riveste la possibilità, per il locatore, di optare per il **regime alternativo della cedolare secca**, in sostituzione della tassazione ordinaria dei fabbricati locati (IRPEF e relative addizionali, imposte di Registro e di Bollo).

LOCAZIONE DA PRIVATI

Di seguito viene illustrata la **tassazione** dei contratti di **locazione di abitazioni**, poste in essere da **persone fisiche**, sotto il duplice profilo delle **imposte dirette** (IRPEF) e delle **imposte indirette** (imposta di Registro).

IRPEF – REGIME ORDINARIO

In base al regime ordinario, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, arte e professione, il reddito derivante dalla locazione di abitazioni concorre alla determinazione del reddito complessivo ai fini IRPEF¹⁸.

Tale **reddito** viene **tassato** in base all'**aliquota marginale**¹⁹ propria del contribuente, **applicata sul maggiore importo** tra:

- la **rendita catastale rivalutata** del **5%**²⁰ (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata);
- il **canone di locazione annuo ridotto** forfetariamente del **5%**²¹.

Nel caso di **contratti di locazione "a canone concordato"**, è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone (che porta a ridurre il canone per un totale del 30,5%)²².

CEDOLARE SECCA – REGIME ALTERNATIVO

Dal 2011, i contratti di **locazione di unità abitative** effettuati da privati possono essere assoggettati ad un **regime alternativo di tassazione**, che **sostituisce** l'ordinario prelievo

¹⁸ Ai sensi dell'art.37, co. 4-bis, D.P.R. 917/1986.

¹⁹ Ai sensi dell'art.11, co.1, del D.P.R. 917/1986 – TUIR, le aliquote IRPEF sono differenziate in base agli scaglioni di reddito.

²⁰ Ai sensi dell'art.3, co.48, legge 662/1996.

²¹ Ai sensi dello stesso art.37, co. 4-bis, D.P.R. 917/1986, la riduzione forfettaria del canone è pari al 25% per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, ed al 35% per i fabbricati riconosciuti di interesse storico-artistico.

²² Ai sensi dell'art.8, co. 1, legge 431/1998. Sul punto, si ricorda che i contratti a canone concordato si riferiscono ad abitazioni situate nei Comuni ad alta densità abitativa, e vengono stipulati in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale.

IRPEF, comprensivo delle relative **addizionali** regionali e comunali, nonché le imposte di **Registro** e di **Bollo**²³.

In particolare, a favore del locatore viene prevista la possibilità di optare per il pagamento di un'imposta "secca", da applicare al canone annuo stabilito dalle parti nel contratto, pari al:

- **21%**, per i **contratti a canone libero**;
- **10%**, fino al 2017, per i **contratti a canone concordato**.

Tale aliquota è elevata al **15% dal 2018**.

La **base imponibile** su cui applicare le suddette aliquote è costituita dal **maggiore valore** tra i **canoni di locazione** (assunti **senza** operare le **riduzioni forfetarie** previste nel regime ordinario di tassazione - **IRPEF**) e la **rendita catastale, rivalutata del 5%**²⁴.

Una volta esercitata l'opzione, il **locatore è vincolato** ad applicare la cedolare secca per **l'intero periodo di durata del contratto**, salvo la possibilità di **revocarla** in ciascuna annualità successiva (presentando l'apposito modello RLI, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dell'anno di riferimento)²⁵.

Da evidenziare, inoltre, che l'esercizio dell'opzione **sospende**, per un periodo corrispondente alla durata della stessa, la facoltà di chiedere **l'aggiornamento del canone**, anche se prevista, a qualsiasi titolo, nel contratto, ivi incluso l'adeguamento ISTAT.

A tal riguardo, pena **l'inefficacia dell'opzione**, il **locatore** ne deve dare **preventiva comunicazione** al **locatario**, mediante lettera raccomandata, con la quale **rinuncia** espressamente alla **facoltà** di richiedere **l'aggiornamento del canone**, anche se ciò era previsto dal contratto a qualsiasi titolo²⁶.

L'opzione per la "**cedolare secca**" può essere **esercitata** dal locatore, **persona fisica**, che possieda l'unità abitativa in qualità di **proprietario** o titolare di un **diritto reale** di godimento (l'usufrutto, uso, abitazione)²⁷.

Con riferimento alle caratteristiche del **conduttore**, il regime della cedolare secca **non può essere applicato** ai contratti di locazione conclusi con **soggetti** che agiscono **nell'esercizio di attività d'impresa**, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di dipendenti e collaboratori²⁸.

In sostanza, la **cedolare secca** può essere scelta **solo** se entrambe le parti agiscono "**da privati**".

Inoltre, si evidenzia che è possibile optare per tale regime per i contratti di **locazione** avente ad oggetto le **abitazioni** appartenenti alle **categorie catastali da A/1 a A/11** (escluse A/10),

²³ Cfr. l'art.3 del D.Lgs. 23/2011 e, tra le altre, la C.M. 26/E/2011.

²⁴ Ai sensi dell'art.37, co. 1, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

²⁵ La revoca dell'opzione comporta l'obbligo di versare l'imposta di registro per l'annualità di riferimento e per le spese successive, entro il trentesimo giorno successivo al compimento dell'annualità medesima.

²⁶ Per espressa previsione normativa, ai sensi dell'art. 3, co. 11, del D.Lgs. 23/2001, tali disposizioni sono inderogabili.

²⁷ È, pertanto, esclusa la possibilità d'opzione per i soggetti che svolgono attività d'impresa (art.3, co. 6, del D.Lgs. 23/2011 art.3, co. 6, del D.Lgs. 23/2011).

²⁸ Può essere, invece, esercitata l'opzione anche per le abitazioni locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizioni dei Comuni.

ovvero per le quali sia stata **presentata domanda di accatastamento** in una di queste categorie²⁹.

Inoltre, la cedolare secca può essere scelta anche per le **pertinenze** (accatastate nelle categorie C/2, C/6 e C/7) locate sia congiuntamente all'abitazione, che in fase successiva (a condizione che dal contratto di locazione emerga la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'abitazione già locata).

Si segnala, inoltre, che, anche in caso di esercizio dell'opzione, ancorché non sia dovuta l'imposta di Registro, resta fermo l'**obbligo di registrazione del contratto** (nonché della proroga e risoluzione dello stesso), e tale adempimento assorbe anche tutti gli ulteriori obblighi di comunicazione, che pertanto non saranno più necessari.

IMPOSTE INDIRETTE – REGIME ORDINARIO

Le **unità immobiliari** a destinazione **residenziale** locate da persone fisiche sono assoggettate all'imposta di **Registro** in misura pari al **2%**³⁰ e all'imposta di **Bollo** nella misura pari a **16 euro** per ogni foglio del contratto di locazione (composto da 4 facciate, o, comunque, ogni 100 righe)³¹.

Relativamente all'imposta di Registro, la base imponibile è costituita dall'ammontare complessivo dei canoni, pattuito per l'intera durata del contratto (art.43, co.1, lett.h, del D.P.R. 131/1986).

Il suddetto principio subisce un'eccezione per i contratti di locazione "*a canone concordato*", per i quali l'imposta di Registro è calcolata su un importo corrispondente al 70% dei canoni dovuti³².

Nell'ipotesi di contratti di locazione pluriennali, le parti possono scegliere di versare l'imposta di Registro, mediante Modello F24 ELIDE:

- **in un'unica soluzione**, per l'intera durata del contratto (**2% del corrispettivo complessivo**), entro 30 giorni dalla stipula (con importo non inferiore a 67 euro).
In tale ipotesi, all'ammontare dell'imposta dovuta si applica una riduzione percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale, moltiplicato per il numero delle annualità;
- **annualmente (2% dei canoni relativi ad ogni anno)**, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

In entrambi i casi, le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali (art.8 legge 392/1978).

Si ricorda che, in caso di esercizio dell'opzione per la "*cedolare secca*", non sono dovute né l'imposta di Registro, né l'imposta di Bollo sul contratto (*cfr. precedente paragrafo "CEDOLARE SECCA – REGIME ALTERNATIVO"*).

²⁹ Sono, invece, fuori dall'applicazione della cedolare secca i contratti di locazione sia gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio come ufficio o negozio), sia per quelli accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

³⁰ Ai sensi dell'art.5, co.1, lett.b, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

³¹ Si precisa che il contratto di locazione deve essere registrato mediante il cd. "Modello RLI", da presentare presso gli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate in forma cartacea, ovvero telematica (Provvedimento dell' AdE 7 aprile 2011 e 29 ottobre 2012).

³² Ai sensi dell'art.8, co.1, della legge 431/1998, che stabilisce che per i contratti di locazione a canone concordato è prevista una riduzione del 30% della base imponibile, sulla quale calcolare l'imposta di Registro.

LOCAZIONE DA IMPRESE

Per quel che riguarda la **locazione** di **unità abitative** poste in essere da **soggetti esercenti attività d'impresa**, viene illustrato il corretto regime fiscale applicabile sia sotto il profilo delle **imposte dirette** che **indirette**.

In particolare, viene messo in evidenza il **diverso meccanismo** di **determinazione** del **reddito imponibile** delle **abitazioni**, **locate** dalle **imprese di costruzione**, a seconda che queste siano **qualificate** come beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività (**beni merce**), **ovvero immobili patrimonio** (iscritti nell'attivo patrimoniale tra le "immobilizzazioni materiali").

La **citata distinzione non opera**, invece, per quel che riguarda l'applicazione delle **imposte indirette** (IVA/Registro), **ai fini delle quali l'abitazione** concessa in locazione, viene **individuata** unicamente in base ad un **criterio catastale**, così come avviene in caso di cessione (*cfr. precedente paragrafo "CESSIONE"*).

IMPOSTE DIRETTE - IRES

I proventi percepiti dalle **imprese** operanti nel settore delle **costruzioni**, mediante la **locazione di abitazioni**, partecipano alla formazione del **reddito d'impresa** secondo regole diverse, che dipendono dal tipo di immobile.

ABITAZIONI - IMMOBILI MERCE

Si tratta dei *fabbricati alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa* ed iscritti in bilancio tra le rimanenze (art. 85, co. 1, lett. a, – TUIR).

Per le imprese operanti nel settore delle costruzioni, le **abitazioni** destinate alla vendita **mantengono**, comunque, la qualifica di "**beni merce**" anche se vengono **locate** nel **periodo** in cui restano **invendute**³³.

In tale ipotesi, i relativi canoni di locazione concorrono alla formazione del reddito d'impresa tramite il meccanismo dei costi, ricavi e rimanenze³⁴. Su tali beni, quindi, non deve essere effettuato l'ammortamento, previsto solo per i beni strumentali.

In pratica, in queste ipotesi, l'intero canone di locazione costituisce ricavo tassato ai fini IRES, senza possibilità di deduzione di alcun costo (il costo d'acquisto, o di costruzione, dell'abitazione "merce", infatti, potrà essere dedotto solo nell'anno di vendita della stessa).

ABITAZIONI – IMMOBILI PATRIMONIO

Con tale categoria, si intendono gli immobili che non costituiscono né beni strumentali, né quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (art. 90, co. 1, TUIR).

Gli **immobili patrimonio** non **concorrono** alla **formazione** del **reddito** sulla base dei costi e dei ricavi ad essi afferenti (come avviene per i beni merce), ma in base all'ammontare determinato secondo le **regole** proprie dei **redditi fondiari**.

In particolare, il **reddito imponibile** dei fabbricati abitativi patrimonializzati e concessi in locazione, è pari al **maggior tra**:

³³ In merito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che nelle ipotesi di beni merce locati, affinché permanga tale qualifica, occorre aver riguardo alla durata del contratto di locazione, che deve essere, in ogni caso, limitata nel tempo.

In sostanza, tale operazione sui beni merce non ne modifica la destinazione commerciale, a condizione che la locazione stessa sia solamente temporanea e l'immobile resti destinato alla vendita (*cfr. R.M. 152/E/2004*).

³⁴ *Cfr. artt. 85, 92 e 93 del TUIR.*

- la **rendita catastale rivalutata del 5%**;
- il **canone di locazione ridotto**, nel **limite del 15%** dello stesso, delle **sole spese documentate**, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dell'impresa locatrice, per la realizzazione degli interventi di **manutenzione ordinaria** (di cui alla lett.a, del comma 1, dell'art. 3 del DPR 380/2001).

Non possono, quindi, essere portate in riduzione dal canone di locazione le spese relative ad altre tipologie di interventi edilizi realizzati sui medesimi fabbricati, quali quelli relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo o alla ristrutturazione edilizia.

Dal reddito imponibile, determinato in base ai suddetti criteri, **non sono ammesse in deduzione le spese e gli altri componenti negativi relativi agli immobili** (ai sensi dell'art.90, co. 2, del TUIR).

Tale principio, viene in parte derogato per quel che riguarda gli interessi passivi sui finanziamenti, contratti per l'acquisto/costruzione di immobili da destinare alla locazione, che sono in parte deducibili (in misura pari al 30% del ROL – Reddito Operativo Lordo, pari alla differenza tra ricavi e costi di produzione)³⁵.

LOCAZIONE "ABITAZIONI PATRIMONIO"

SPESA DEDUCIBILE	SPESA INDEDUCIBILE
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (NEL LIMITE MASSIMO DEL 15% DEL CANONE ANNUO): • sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione; • riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere); • rivestimento e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; • rifacimento intonaci interni e tinteggiatura e pavimentazione esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali; • sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni; • riparazione balconi, terrazze, relative pavimentazioni e recinzioni e sostituzione di elementi di impianti tecnologici; • sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.	LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI PATRIMONIO LE QUOTE DI AMMORTAMENTO GLI INTERESSI PASSIVI RELATIVI A TUTTI I FINANZIAMENTI RIFERIBILI A TALI IMMOBILI, DIVERSI DA QUELLI CONTRATTI PER L'ACQUISTO/COSTRUZIONE DEGLI STESSI RETRIBUZIONI DEL PERSONALE ADDETTO A SERVIZI DI CUSTODIA E PORTINERIA, DEGLI OPERAI ADDETTI ALLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ECC.
INTERESSI PASSIVI • per finanziamenti relativi all'acquisto/costruzione di immobili da destinare alla locazione (in misura pari al 30% del ROL).	

Il regime fiscale fin qui esposto, relativo alla determinazione del reddito degli immobili patrimonio concessi in locazione, si applica, altresì, alle società di gestione immobiliare.

³⁵ Ai sensi dell'art. 96 del TUIR.

Si tratta delle “**società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare**”³⁶, per le quali il principio generale di indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi di reddito subisce una deroga specifica.

Infatti, solo per le società immobiliari aventi le citate caratteristiche viene prevista la **piena deducibilità degli interessi passivi** dipendenti da **finanziamenti**, garantiti da ipoteca, contratti per l'**acquisto/costruzione di immobili da destinare alla locazione**³⁷.

Resta fermo che, nelle diverse ipotesi in cui i finanziamenti, contratti dalle società di gestione, non siano garantiti da ipoteca gli interessi passivi saranno deducibili in base alle regole generali dettate dall'art.96 del TUIR (in misura pari al 30% del ROL).

IMPOSTE INDIRETTE – IVA/REGISTRO

La disciplina IVA delle locazioni di abitazioni è contenuta nell'art.10, comma 1, n.8, del D.P.R. 633/1972, che prevede un generale **regime di esenzione**, salva la **possibilità di optare per l'imponibilità ad IVA** per le sole **locazioni** poste in essere dalle **imprese costruttrici/ristrutturatrici** delle abitazioni (definizione identica a quelle rilevanti ai fini delle operazioni di cessione - *cfr. precedente paragrafo “CESSIONE DA IMPRESE”*) e per le operazioni eseguite nell'ambito del cd. “*housing sociale*”.

In particolare, sono **imponibili ad IVA**, mediante **opzione del locatore** da manifestare nel contratto di affitto, le locazioni di:

- **abitazioni**, effettuate dalle **imprese costruttrici** o che vi abbiano eseguito **lavori di recupero** incisivo (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica)³⁸;
- **alloggi sociali**, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da **qualsiasi impresa** (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

In entrambi i casi di imponibilità “*su opzione*”, l'**IVA** si applica con l'**aliquota del 10%** ai sensi del n. 127-*duodevicies* nella tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972³⁹.

Inoltre, l'operazione è soggetta all'applicazione dell'imposta di **Registro** nella misura fissa di **67 euro**, ai sensi dell'art.5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986.

Al di fuori delle ipotesi ora descritte, le **locazioni** di abitazioni (poste in essere da soggetti, esercenti attività commerciale, diversi dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici o aventi ad oggetto abitazioni diverse dagli alloggi sociali) sono operazioni **esenti da IVA** e sono soggette all'imposta proporzionale di **Registro** con aliquota del **2%** (art.5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986).

³⁶ Si ricorda che, ai sensi dell'art.4, co. 4, del D.Lgs. 147/2015, per “società di gestione immobiliare” si intendono quelle «il cui valore dell'attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati per almeno i due terzi da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati».

³⁷ Cfr. art.1, co.36, legge 244/2007 (legge di Stabilità 2008).

³⁸ Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (cd. “*Testo unico dell'edilizia*”). A tal fine, si considerano “*imprese ristrutturatrici*” anche quelle che affidano in appalto l'esecuzione dei lavori (da ultimo, C.M. 22/E/2013).

³⁹ Come modificato dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito con modificazioni, nella legge 134/2012.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOCATORE		REGIME IVA	REGISTRO
Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione	abitazione	IVA su opzione* 10%	€ 67
	alloggio sociale		
Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	abitazione	esente	2%
	alloggio sociale	IVA su opzione* 10%	€ 67

* In caso di mancato esercizio dell'opzione, la locazione è esente da IVA ed assoggettata all'imposta di Registro proporzionale con aliquota del 2%

AGEVOLAZIONI PER LA CASA

In generale per la casa, vengono attualmente riconosciute una serie di agevolazioni fiscali connesse sia all'acquisto di immobili residenziali, nuovi o ristrutturati, sia al recupero ed alla riqualificazione delle abitazioni esistenti.

Si tratta, prevalentemente, di detrazioni d'imposta ai fini IRPEF, che operano *"fino a capienza"*, ovverosia spettano al contribuente nei limiti dell'ammontare dell'imposta sul reddito dovuta nell'anno. La parte della quota annuale di detrazione spettante, che superi tale ammontare, non può essere in alcun modo recuperata.

L'unico incentivo che non opera come una detrazione è il bonus riconosciuto per l'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B da destinare alla locazione (cd. Legge *Scellier*), che, a differenza degli altri incentivi, consiste in una deduzione dal reddito imponibile, ossia in una riduzione del reddito imponibile dichiarato dal contribuente nell'anno sul quale applicare poi le aliquote d'imposta.

Salva la detrazione relativa agli interventi di recupero edilizio, che è riconosciuta a regime dal Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR), gli altri incentivi, invece, hanno carattere temporaneo, seppur oggetto di diverse e successive proroghe dei termini.

Di seguito, una breve rassegna delle agevolazioni oggi vigenti, distinte tra incentivi all'acquisto di abitazioni nuove o riqualificate e quelli connessi al recupero di abitazioni esistenti.

INCENTIVI ALL'ACQUISTO

ACQUISTO DI ABITAZIONI RISTRUTTURATE – BONUS IRPEF "50" %

È riconosciuta una **detrazione IRPEF** a favore delle **persone fisiche** che acquistano **abitazioni** poste **all'interno di fabbricati** interamente **ristrutturati**.

In particolare, si tratta di un'estensione, operativa fin dal 2002, della detrazione IRPEF riconosciuta per le spese di recupero di abitazioni (cd. "36%"⁴⁰), entrambe potenziate al 50% fino al 31 dicembre 2016.

Per fruire del beneficio, l'acquisto deve avere ad oggetto unità immobiliari poste all'interno di fabbricati integralmente ristrutturati (ovverosia oggetto di interventi edilizi di cui all'art.3, co.1 lett.c-d del D.P.R. 380/2001, realizzati tra il 1° gennaio 2008 ed il 31 dicembre 2016) da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, entro 18 mesi dal termine dei lavori, alla **vendita** o assegnazione dell'immobile⁴¹.

Nel rispetto di dette condizioni, all'acquirente persona fisica, è riconosciuta una **detrazione IRPEF** pari al **50%** di un **importo** corrispondente al **25%** del **corrispettivo di acquisto**, da assumere nel **limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare**.

Invece, per gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2017 (salvo ulteriori proroghe), la detrazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, nel limite massimo di 48.000 euro, ai sensi dell'art.16-bis del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

⁴⁰ Cfr. Paragrafo "DETRAZIONE IRPEF "50%" - RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE"

⁴¹ Cfr. art.1, co.74, lett.c, della legge 208/2015.

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



ESEMPI DI CALCOLO:

Ipotesi 1

- ✓ 1 solo acquirente
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 150.000

Importo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 150.000 = € 37.500$$

Importo detraibile

$$50\% \times € 37.500 = € 18.750$$

Importo complessivamente detraibile = € 18.750 in dieci anni (€ 1.875 all'anno)

BONUS PER L'ACQUISTO DI CASE IN EDIFICI RISTRUTTURATI...



ESEMPI DI CALCOLO

Ipotesi 2

- ✓ 2 acquirenti comproprietari in parti uguali
- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 500.000

Importo complessivo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 500.000 = € 125.000$$

Opera il limite dei 96.000 per unità immobiliare

Importo complessivo effettivamente detraibile

$$50\% \times € 96.000 = € 48.000$$

Importo "effettivo" detraibile per ciascuno

$$€ 48.000 / 2 = € 24.000$$

Ciascun acquirente può detrarsi dall'IRPEF € 24.000 in dieci anni (€ 2.400 all'anno)

DETRAZIONE 50% DELL'IVA – ABITAZIONI IN CLASSE A-B

Per l'acquisto di **abitazioni in classe energetica A o B**, effettuato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, viene riconosciuta una **detrazione IRPEF commisurata al 50% dell'IVA** dovuta sull'acquisto medesimo, da **ripartire in 10 quote annuali** di pari importo⁴².

Il beneficio, in particolare, spetta ai **soggetti IRPEF** che **nel 2016 acquistano dalle imprese costruttrici abitazioni in classe A o B, a prescindere dall'uso che ne faranno** (come "prima casa", abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione) ed **a prescindere dall'accatastamento** (potendo questa essere anche qualificata come "casa di lusso", classificata in una delle categorie catastali A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

Fermo restando il requisito di classificazione energetica dell'unità immobiliare in A o B, viene agevolato l'acquisto non solo di **abitazioni di nuova costruzione** ma anche di **quelle incisivamente ristrutturate** (ossia oggetto di intervento edilizio di cui all'art.3, co.1, lett. c-d-f, del DPR 380/2001) cedute dalle imprese che hanno eseguito direttamente o tramite appalto i suddetti interventi (cfr. C.M. 20/E/2016).

L'agevolazione è riconosciuta anche nell'ipotesi di **acquisto contestuale dell'abitazione e delle sue pertinenze** (es. cantina, posto auto, etc). In tal caso, la detrazione è calcolata sull'importo complessivo dell'IVA dovuta per l'acquisto, risultante nell'atto di compravendita e riferito ad entrambe le unità immobiliari (cfr. C.M. 20/E/2016).

⁴² Cfr. art.1, co. 56, legge 208/2015.

Si evidenzia che, per fruire del beneficio, è necessario che il **pagamento dell'IVA** ed il **rogito** avvengano **nel 2016**, non potendo fruire del beneficio gli acconti pagati nel 2015 (con rogito nel 2016), ovvero nel 2016 (con rogito nel 2017 – cfr. C.M. 12/E/2016 e C.M. 20/E/2016).

ESEMPIO - RISPARMIO FISCALE

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo che illustra il risparmio fiscale ottenibile fruendo della "detrazione IVA 50%", per l'acquisto di un'abitazione ("prima casa" o meno) di valore pari a 250.000 euro.

PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE COMPLESSIVA	DETRAZIONE ANNUALE
€ 250.000	"prima casa"	€ 10.000 (4% di € 250.000)	€ 5.000 (50% IVA pagata)	€ 500 (1/10 detrazione complessiva)
	seconda casa	€ 25.000 (10% di € 250.000)	€ 12.500 (50% IVA pagata)	€ 1.250 (1/10 detrazione complessiva)

Infine, in assenza di un espresso divieto normativo, il **beneficio** può essere **cumulato con** (cfr. C.M. 20/E/2016):

- ✓ la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti (art.16bis, co.3, DPR 917/1986 – cfr. precedente paragrafo "ACQUISTO ABITAZIONI RISTRUTTURATE – BONUS IRPEF 50%"),
- ✓ la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di box pertinenziale di nuova realizzazione (art.16bis, co.1, lett. d, DPR 917/1986).

INCENTIVI ALL'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN CLASSE A O B...



ESEMPI DI CUMULO:

Ipotesi 1- Acquisto di abitazione facente parte di immobile integralmente ristrutturato

- ✓ prezzo dell'unità immobiliare = € 200.000
- ✓ IVA dovuta (4% - «prima casa») = € 8.000

➡ **Totale € 208.000**

Importo detraibile ex art. 1, co. 56 legge 208/2015

50% x € 8.000 = € 4.000 ➡ **€ 400 all'anno**

Importo detraibile ex art. 16bis, co. 3 DPR 917/2015

25% x (€ 208.000 - € 4.000) = € 51.000

50% x € 51.000 = € 25.500 ➡ **€ 2.550 all'anno**

50% dell' IVA sull'acquisto (già detratta)

Importo complessivamente detraibile = € 29.500 in dieci anni (€ 2.950 all'anno)

INCENTIVI ALL'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN CLASSE A O B...



ESEMPI DI CUMULO:

Ipotesi 2- Acquisto di abitazione e box pertinenziale di nuova costruzione

- ✓ prezzo complessivo abitazione e box = € 200.000
- ✓ IVA complessiva dovuta (4% - «prima casa») = € 8.000
- ✓ costo costruzione box (attestato da impresa) = € 10.000

➡ **Totale € 208.000**

Importo detraibile ex art. 1, co. 56 legge 208/2015

50% x € 8.000 = € 4.000 ➡ **€ 400 all'anno**

➡ **€ 10.400 (più IVA al 4%)**

Importo detraibile ex art. 16bis, co. 1, lett. d, DPR 917/2015

50% x (€ 10.400 - € 200) = € 5.100 ➡ **€ 510 all'anno**

50% dell' IVA relativa al costo di costruzione (già detratta)

Importo complessivamente detraibile = € 9.100 in dieci anni (€ 910 all'anno)

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI DA LOCARE – SCELLIER

Dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, le persone fisiche non esercenti attività d'impresa possono usufruire di benefici fiscali, ai fini IRPEF, per l'**acquisto di abitazioni non di lusso**⁴³ o ristrutturate, nonché **costruite in appalto**, in **classe energetica A o B**, **da destinare**, nei successivi 6 mesi, alla **locazione** a canoni "**agevolati**" **per almeno 8 anni** continuativi⁴⁴.

Nello specifico, all'acquirente vengono riconosciute due tipologie di agevolazioni:

- una **deduzione** dall'IRPEF pari al **20%** del **prezzo dell'immobile** (inclusa l'IVA), nel **limite** massimo di **300.000 euro**. La **deduzione massima** sarà, quindi, pari a **60.000 euro** e dovrà essere **ripartita in 8 quote annuali** di pari importo (7.500 euro l'anno), dal periodo d'imposta in cui è concluso il contratto di locazione;
- una **deduzione** dall'IRPEF degli **interessi passivi** relativi ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative oggetto dell'agevolazione.

In tale ipotesi, la **deduzione** deve essere **limitata** alla **quota** degli interessi **proporzionalmente riferibile** ad un **mutuo non superiore a 300.000 euro**⁴⁵.

Inoltre, la **deducibilità** degli **interessi passivi opera** per l'**intera durata** del **mutuo**, e non è correlata alla durata minima di 8 anni, relativa al contratto di locazione.

La deduzione IRPEF del 20%, sempre nel limite massimo di 300.000 euro spetta anche nell'ipotesi in cui la **costruzione dell'abitazione** venga **affidata in appalto** su un'**area già posseduta**, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori⁴⁶. Il beneficio **non è cumulabile con la detrazione IRPEF del 50%** per l'**acquisto** di abitazioni facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti.

⁴³ Deve trattarsi di abitazioni di nuova costruzione, rimaste invendute alla data del 12 novembre 2014, ivi comprese le unità abitative per le quali, alla data del 12 novembre 2014, sia stato già rilasciato il titolo abilitativo ai lavori, o sottoscritta la convenzione con il Comune.

⁴⁴ Ai sensi dell'art.21 del D.L. 133/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014. Le modalità attuative dell'agevolazione sono contenute nel D.M. 8 settembre 2015 – Cfr. anche C.M. 3/E/2016. Si precisa che l'abitazione non deve trovarsi nelle zone omogenee E -"parti del territorio destinate ad usi agricoli", ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

⁴⁵ In caso di mutuo di importo superiore a 300.000 euro, gli interessi su cui calcolare la deduzione si determinano applicando la seguente formula - $300.000 \times \text{interessi pagati} : \text{importo del mutuo}$ -.

⁴⁶ A tal riguardo, il beneficio opera per la costruzione delle unità immobiliari, da ultimare entro il 31 dicembre 2017, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo prima del 12 novembre 2014.

TABELLA RIEPILOGATIVA - CONDIZIONI GENERALI DELL'AGEVOLAZIONE

Periodo agevolato	quadriennio 2014-2017	
	ACQUISTO	Costruzione in appalto
Oggetto	✓ abitazione, di nuova costruzione, invenduta al 12 novembre 2014, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto ✓ abitazione "ristrutturata" ai sensi dell'art.3, co.1, lett.c-d, DPR 380/01, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto	✓ abitazione, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dal termine della costruzione
	ACQUISTO	Costruzione in appalto
Beneficiario agevolazione	persona fisica non esercente attività commerciale	persona fisica non esercente attività commerciale: ✓ che già possiede l'area edificabile ✓ a cui sono già riconosciuti i diritti edificatori sull'area
	ACQUISTO	Costruzione in appalto
Agevolazione	deduzione IRPEF pari a: ✓ 20% del <u>prezzo di vendita</u> (entro un massimo di 300.000 euro) <u>Deduzione Max: 60.000 euro</u> da ripartire <u>in 8 anni (7.500 euro l'anno)</u> ✓ interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione	deduzione IRPEF pari a: ✓ 20% del <u>costo di costruzione</u> (entro un massimo di 300.000 euro) <u>attestato dall'impresa che realizza i lavori</u> <u>Deduzione Max: 60.000 euro</u> da ripartire <u>in 8 anni (7.500 euro l'anno)</u> ✓ interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione

TABELLA RIEPILOGATIVA - CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Termine di stipula	Entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione
Durata	Almeno 8 anni continuativi
Risoluzione anticipata	▪ per causa imputabile al locatore = DECADENZA ▪ per causa imputabile al locatario = NO DECADENZA se entro 1 anno locatore stipula altro contratto di locazione NON SUPERIORE AL:
Importo del canone	✓ "canone convenzionato" (art.18 D.P.R. 380/2001) <u>oppure</u> ✓ minore tra "canone concordato" (art.2, co.3, legge 431/1998) e "canone speciale" (art.3, co.114, legge 350/2003)
Rapporti di parentela fra le parti	NON DI 1° GRADO (no genitore/figlio)

INCENTIVI PER ACQUISTO CASE DA LOCARE (CD «LEGGE SCELLIER»)

Istruzioni per calcolare l'agevolazione sul prezzo d'acquisto



1. Verificare se (Prezzo d'acquisto + oneri fiscali) $\leq$ € 300.000:
se $\leq$ € 300.000, considerare l'importo esatto
se $>$ € 300.000, considerare € 300.000
2. Calcolare deduzione complessiva spettante =
(Prezzo d'acquisto + oneri fiscali) x 20%
3. Calcolare deduzione annua spettante =
[(Prezzo d'acquisto + oneri fiscali) x 20%] : 8
4. Rideterminare il Reddito imponibile IRPEF annuo =
Reddito imponibile IRPEF complessivo – Deduzione annua
5. Calcolare l'IRPEF dovuta =
Reddito IRPEF rideterminato x aliquote «a scaglioni»

INCENTIVI PER ACQUISTO CASE DA LOCARE (CD «LEGGE SCELLIER»)

Esempio di calcolo della deduzione sul prezzo d'acquisto



Prezzo d'acquisto	€ 250.000
Oneri fiscali	€ 25.600
IVA 10%	€ 25.000
Registro+ipo-catastali	€ 600
Totale	€ 275.600



Reddito imponibile IRPEF	€ 70.000
Aliquota marginale	41%



INCENTIVI PER ACQUISTO CASE DA LOCARE (CD «LEGGE SCCELLIER»)...

Esempio di calcolo della deduzione sul prezzo d'acquisto



Deduzione complessiva	€ 55.120
20% di € 275.600	
Deduzione annua	€ 6.890
€ 55.120 : 8	
Risparmio d'imposta annuo	€ 2.825
41% di € 6.890	

DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)

TRASFERIMENTO DELL'ABITAZIONE
L'agevolazione segue l'abitazione e
spetta all'acquirente/erede per le
quote residue
(art.8, co.1)

Circa l'8% del prezzo
d'acquisto si
recupera in 8 anni

LEASING ABITATIVO

Per il quadriennio 2016-2020, vengono riconosciute specifiche **agevolazioni fiscali** per i giovani che acquistano l'abitazione principale mediante il nuovo strumento del **leasing abitativo** (art.1, co.76-84, della legge di Stabilità 2016).

In particolare, a favore dei **soggetti di età inferiore a 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro**, la **detrazione IRPEF del 19%**, (applicabile sugli interessi passivi dei mutui accesi per l'acquisto dell'abitazione principale - art.15 del TUIR) viene estesa a:

- i **canoni** derivanti dal contratto di leasing, per un **importo non superiore a 8.000 euro** l'anno;
- il **prezzo di riscatto** dell'abitazione, per un **importo non superiore a 20.000 euro**.

La medesima detrazione, seppur con **limiti massimi dimezzati** (4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il prezzo di riscatto), viene riconosciuta anche ai **soggetti di età pari o superiore a 35 anni, sempre con reddito complessivo massimo di 55.000 euro**.

Tali **agevolazioni** sono efficaci relativamente ai contratti conclusi **dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.

Vengono, inoltre, previste **agevolazioni in tema di imposta di registro a favore delle società di leasing** (o delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all'attività di leasing

finanziario) che **acquistano abitazioni "non di lusso"**⁴⁷, per poi concederle in leasing ad **utilizzatori in possesso dei requisiti "prima casa"**.

In questa ipotesi, l'acquisto dell'abitazione è soggetto ad **imposta di Registro con aliquota agevolata pari all'1,5%** (anziché quella ordinaria del 9%).

In caso, invece, di **acquisto soggetto ad IVA**, se l'abitazione non di lusso viene acquistata, da parte delle società di leasing, **da un'impresa costruttrice**, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori (o anche oltre, se l'impresa cedente opta per l'applicazione dell'IVA) ed in presenza di **utilizzatori con i requisiti "prima casa"**, l'IVA è dovuta con **aliquota del 4%** (in assenza dei requisiti, si applica invece l'aliquota IVA del 10%).

Anche le norme in materia di imposta di registro sono efficaci a decorrere dal 1° gennaio 2016 e sino al 31 dicembre 2020.

AGEVOLAZIONI PER IL LEASING ABITATIVO...

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING: RIEPILOGO

Acquisto «prima casa» da parte della società di leasing					
FASE 1	VENDITORE	IMPOSTE			
		IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
	Privato	-	1,5%	€ 50	€ 50
	Impresa costruttrice/ristrutturatrice	4% (o 10%)	€ 200	€ 200	€ 200
	Altra impresa	-	1,5% (o 9%)	€ 50	€ 50

Utilizzo dell'abitazione in leasing					
FASE 2	QUALIFICA DELLA SOCIETÀ DI LEASING		IMPOSTE		
			IVA	Registro*	
	Costruttrice/ristrutturatrice		10%	€ 200	
	NON Costruttrice/ristrutturatrice		-	€ 200	
	* In caso di scrittura privata non autenticata, la registrazione è in caso d'uso				

* In caso di scrittura privata non autenticata, la registrazione è in caso d'uso

⁴⁷ Ovvero le abitazioni non accatastate nelle categorie A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico.

AGEVOLAZIONI PER IL LEASING ABITATIVO...

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING: RIEPILOGO

Riscatto da parte dell'utilizzatore				
QUALIFICA DELLA SOCIETÀ DI LEASING	IMPOSTE			
	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Costruttrice/ristrutturatrice	4% (o 10%)	€ 200	€ 200	€ 200
NON Costruttrice/ristrutturatrice	-	€ 200	€ 200	€ 200

Cessione del contratto da parte dell'utilizzatore	
ACQUIRENTE DEL CONTRATTO	REGISTRO*
Soggetti <u>con</u> requisiti «prima casa»	1,5%
Soggetti <u>senza</u> requisiti «prima casa»	9%

* Il registro in misura proporzionale (1,5% o 9%, a seconda dei requisiti «prima casa» o meno in capo all'acquirente) si applica anche se la cessione del contratto è assoggettata ad IVA

NUOVO "BONUS MOBILI" PER LE GIOVANI COPPIE

La legge di Stabilità 2016 (art.1, co.75, legge 208/2015) ha introdotto un nuovo **"bonus mobili"** a favore delle **giovani coppie** (sposate o conviventi da almeno 3 anni) che **acquistano l'abitazione principale**, a **condizione** che almeno **uno dei componenti non abbia superato i 35 anni d'età**.

In particolare, viene attribuita una **detrazione IRPEF del 50%** delle spese sostenute nel 2016 per l'arredo dell'abitazione principale acquistata tra il 2015 ed il 2016, per un **ammontare complessivo di spesa non superiore a 16.000 euro**.

Il **beneficio**, da ripartire in **dieci quote annuali** di pari importo, **non è cumulabile** con il **"bonus mobili" ordinario**, collegato agli interventi di recupero edilizio (cfr. successivo paragrafo "DETRAZIONE IRPEF "50%" - RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE").

INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE

DETRAZIONE IRPEF "50%" - RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Al favore delle **persone fisiche**, proprietarie o titolari di diritti reali o personali di godimento sugli immobili, è riconosciuta una **detrazione dalle imposte sul reddito** per le **spese sostenute** per **interventi di recupero edilizio**, sulle **unità immobiliari a destinazione residenziale**⁴⁸.

Come noto, l'agevolazione, **prevista a regime** dall'art.16-bis del D.P.R. 917/1986 – TUIR, consiste in una **detrazione IRPEF del 36%** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio**⁴⁹, nel **limite massimo di 48.000 euro** per unità immobiliare.

⁴⁸ Per gli esercenti attività d'impresa l'agevolazione è riconosciuta solo sulle abitazioni costituenti "immobili patrimonio".

⁴⁹ In estrema sintesi, di seguito vengono individuati gli interventi agevolabili:

- manutenzione ordinaria sulle parti comuni,
- manutenzione straordinaria,

Per le **spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016** (art.1, co.74, legge 208/2015 - "Stabilità 2016"), la detrazione è stata **potenziata al 50% sino al un massimo di 96.000 euro**.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017, invece, salvo ulteriori proroghe, la detrazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, nel limite massimo di 48.000 euro.

Le spese agevolabili devono essere pagate tramite specifico bonifico bancario o postale, sul quale, al momento dell'accredito, le banche operano una ritenuta pari all'8% dell'importo a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi.

Inoltre, per i soggetti che eseguono i suddetti interventi di recupero, è, altresì, riconosciuta una **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici**, ivi compresi i **grandi elettrodomestici** dotati di etichetta energetica, di classe non inferiore alla **A+** (**A** per i forni), **destinati ad abitazioni ristrutturate** (cd "*bonus mobili*").

Il beneficio spetta per le **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016**, fino ad un **importo massimo di 10.000 euro** (art.1, co.74, lett.c, legge 208/2015).

Sia per gli **interventi di recupero**, che per il **bonus mobili**, la **detrazione** deve essere **ripartita in 10 quote annuali di pari importo**.

BONUS 50% PER LA RISTRUTTURAZIONE DI ABITAZIONI...



ESEMPIO DI CALCOLO

Ipotesi

✓ rifacimento completo di un bagno = € 7.000

Importo detraibile complessivo

50% x € 7.000 = € 3.500

Importo detraibile annuo

€ 3.500 : 10 = € 350

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,
- ulteriori interventi agevolabili (ad esempio, eliminazione delle barriere architettoniche, misure volte a prevenire atti illeciti di terzi)

DETRAZIONE IRPEF/IRES "65%" – RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

In caso di interventi che comportino la **riqualificazione energetica** dell'abitazione, viene riconosciuta una **detrazione IRPEF/IRES nella misura del 65%** per le **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016**⁵⁰, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali (art.1, co.74, lett.a, e 87, della legge di Stabilità 2016)⁵¹.

L'agevolazione, oltre ai privati, viene riconosciuta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano lavori sui fabbricati utilizzati nell'esercizio dell'attività.

Tuttavia, per le **imprese** operanti nel **settore delle costruzioni**, la fruibilità del beneficio subisce delle **limitazioni**, risultando esclusa nelle ipotesi di interventi eseguiti su:

- **immobili locati a terzi** (sia strumentali che abitativi);
- **immobili "merce"**, ovvero i beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività d'impresa.

Il **beneficio**, da ripartire in **10 quote annuali** di pari importo, si applica alle seguenti tipologie di **interventi agevolabili**:

- **"riqualificazione energetica globale"** dell'edificio, nel **limite** massimo di **detrazione** pari a **100.000 euro**;
- **interventi sull'involucro** degli **edifici** esistenti (ossia sulle strutture opache orizzontali, verticali e sulle finestre ed infissi), con **detrazione** massima pari a **60.000 euro**;
- **installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda, nel limite massimo di **detrazione** pari a **60.000 euro**;
- **acquisto e la posa in opera di schermature solari**, nel limite massimo di **detrazione** pari a **60.000 euro** (intervento agevolabile dal 2015);
- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale**, con un **risparmio d'imposta** fino a **30.000 euro**;
- **acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi** multimediali a distanza degli **impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative**, in misura pari al 65% delle spese effettivamente sostenute (intervento agevolabile dal 2016).

Resta ferma, anche per le spese agevolabili con la detrazione del 65%, l'applicabilità della ritenuta operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento, in misura pari all'8%, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi.

⁵⁰ Per le spese sostenute dal 1 ° gennaio 2007 al 5 giugno 2013, invece, la detrazione era pari al 55% delle spese sostenute per gli interventi energetici.

⁵¹ Inoltre, per le persone fisiche appartenenti alle cd. "fasce deboli", viene previsto un regime alternativo di fruizione della detrazione del 65% per interventi, effettuati nel corso del 2016, di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali degli edifici - Cfr. Provvedimento n. 43434 del 22 marzo 2016.

BONUS 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ...



INTERVENTO	VALORE MASSIMO DI DETRAZIONE	LIMITE MASSIMO DI SPESA
Riqualificazione energetica "globale"	100.000 euro	153.848,15 euro
Strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi	60.000 euro	92.307,69 euro
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro	92.307,69 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione	30.000 euro	46.153,84 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, o impianti geotermici a bassa entalpia	30.000 euro	46.153,84 euro
Sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	30.000 euro	46.153,84 euro
Installazione schermature solari elencate nell'allegato M del D. Lgs. 311/2006 (solo 2015 e 2016)	60.000 euro	92.307,69 euro
Installazione impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (solo 2015 e 2016)	30.000 euro	46.153,84 euro
Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative	65% delle spese effettivamente sostenute	Senza limite

DETRAZIONI DEL "50%" E "65%" - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Come noto, le detrazioni fiscali sopra illustrate, relative al recupero ed alla riqualificazione energetica, vengono riconosciute, tra l'altro, per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Da un punto di vista urbanistico, in tale nozione rientrano anche gli interventi consistenti nella «*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria*» ed eventuale variazione della sagoma dell'edificio (art.3, co.1, lett.d, D.P.R.380/2001).

Ciò premesso, si riassume il regime di applicabilità delle detrazioni fiscali e dell'IVA a seconda della tipologia di interventi eseguiti (demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volumetria e ristrutturazione senza demolizione):

- demolizione e ricostruzione con modifica, o meno, della sagoma e con stessa volumetria

In tale ipotesi, trattandosi di "ristrutturazione edilizia", vengono riconosciute sia le detrazioni per il recupero e la riqualificazione energetica (rispettivamente, detrazione IRPEF del 50% e detrazione IRPEF/IRES del 65%), sia l'IVA con l'aliquota ridotta del 10%;

- demolizione e ricostruzione con modifica, o meno, della sagoma e aumento di volumetria

In tal caso, l'ampliamento della volumetria preesistente qualifica l'intervento come "nuova costruzione", con la conseguenza che i bonus per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica sono esclusi⁵²;

◦ **ristrutturazione con aumento di volumetria senza demolizione**

Nell'ipotesi in cui, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, le detrazioni del 50% e del 65% competono *"solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione" (cfr. R.M. 4/E/2011)*⁵³.

A tal fine, le spese di ristrutturazione (detraibili – fatture e bonifico) devono essere tenute distinte rispetto a quelle relative all'ampliamento (non detraibili).

DETRAZIONE IRPEF/IRES "65%" – ANTISISMICA

Dal **1° gennaio al 31 dicembre 2016** viene riconosciuta la proroga anche del **"Bonus antisismica"**⁵⁴, che consiste in una **detrazione IRPEF/IRES** pari al **65%** delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di **96.000 euro**, per interventi di messa in sicurezza statica.

Il beneficio riguarda le *"abitazioni principali"* (oltre agli immobili a destinazione produttiva), situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, individuate in base ai criteri idrogeologici di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003⁵⁵).

Come noto, questa forma di agevolazione si applica relativamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013.

La detrazione, riconosciuta per gli interventi di **messa in sicurezza statica** riguardanti le parti strutturali e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare la sicurezza statica (di cui all'art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986), è fruibile con le modalità già previste per la detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, e deve essere ripartita obbligatoriamente in 10 quote annuali di pari importo (art.1, co.74, lett.c della legge di Stabilità 2016).

⁵² Per quel che riguarda, invece, l'applicabilità dell'aliquota IVA, questa si differenzia a seconda della tipologia del nuovo fabbricato (per le abitazioni non di lusso aliquota del 10%, con riduzione al 4% in caso di "prima casa", mentre per tutti gli altri fabbricati, aliquota ordinaria del 22%).

⁵³ Con riferimento alla detrazione del 65%, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 39/E/2010 ha chiarito che restano, comunque, esclusi dal beneficio gli interventi di "riqualificazione globale", in quanto, per questi, l'agevolazione è subordinata al rispetto di valori limite di prestazione energetica, da calcolarsi con riferimento all'intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall'ampliamento.

⁵⁴ Cfr. l'art.16, co.1-bis, del D.L. 63/2013.

⁵⁵ Si tratta dei valori stabiliti al n.2, lett.b, dell'allegato 1 all'O.P.C.M. 3274/2013 (CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE SISMICHE – INDIVIDUAZIONE, FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO DEGLI ELENCHI NELLE MEDESIME ZONE).