

Studio Fabrizio Mariani
Viale Brigata Bisagno 12/1 16129 Genova
Tel. e. fax. 010.59.58.294
f.mariani@studio-mariani.it

Circolare n. 05/2016
dell'11 febbraio 2016

TASSAZIONE E AGEVOLAZIONI SULLA PRIMA CASA: NOVITÀ 2016

In questa Circolare

1. **Novità fiscali sulla prima casa**
2. **Definizione di abitazione principale**
3. **Tasi e Imu**
4. **Ivie**
5. **Imposta di registro sulla prima casa**
6. **Bonus mobili**
7. **Detrazione per leasing abitazione principale**

La Legge di stabilità 2016 ha modificato alcune norme fiscali sulla tassazione delle abitazioni principali. Si è intervenuto con l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, salvo che non si tratti di immobili di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9). L'esclusione da tassazione è prevista anche per l'Ivie: tale imposta non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ad eccezione delle unità immobiliari di lusso come sopra identificate. In materia di imposta di registro si estende l'applicazione dell'aliquota agevolata al 2%, prevista per l'acquisto dell'abitazione principale, anche a chi al momento del rogito possiede già un immobile, a condizione che lo alieni entro un anno dalla data dell'atto.

Altre novità prevedono l'estensione del «bonus mobili» (detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili) anche in caso di acquisto di abitazioni principali da parte di giovani coppie e l'introduzione di alcune detrazioni Irpef in caso di leasing dell'abitazione principale.

1. Novità fiscali sulla prima casa

La Legge di stabilità 2016 (Legge 28.12.2015, n. 208) contiene molte novità sulla tassazione della abitazioni principali o «prime case» sia ai fini dei tributi locali che delle imposte indirette.

Infatti, accanto all'abolizione della Tasi sulle abitazioni principali, per le stesse si introduce anche l'esclusione dall'Imposta sul Valore degli Immobili Esteri (Ivie) oltre che la revisione delle regole di applicazione delle aliquote agevolate ai fini del registro per le «prime case».

Non mancano, poi, alcune novità che interessano l'estensione del «bonus mobili» (detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili) anche in caso di acquisto di abitazioni principali da parte di giovani coppie e l'introduzione di una disciplina fiscale di favore in caso di leasing dell'abitazione principale.

Certo, va ricordato, come sarà specificato meglio di seguito, che i concetti di «abitazione principale» e/o «prima casa» sono diversi a seconda che si parli di imposte dirette o locali o indirette, ma è indubbio che il fine ultimo delle norme di cui si discute è quello di rivedere la tassazione sugli immobili, alleggerendone il carico per chi quegli immobili li destina a dimora propria e della sua famiglia.

A pagina seguente si sintetizzano le principali novità oggetto di approfondimento.

NOVITÀ sulla PRIMA CASA – LEGGE di STABILITÀ 2016

Argomento e riferimento	Novità
Imu/Tasi art. 1, co. 10, 11, 12, 14, 15	- Viene esclusa dalla Tasi l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del possessore, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. L'esclusione vale anche nel caso in cui è l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale; - il versamento della Tasi, nel caso in cui l'unità immobiliare sia detenuta da un soggetto che la destina ad abitazione principale, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, è effettuato dal possessore nella misura stabilita dal Comune nel Regolamento dell'anno 2015; se manca tale informazione ovvero se manca la delibera anche per

	l'anno 2014, la percentuale di versamento a carico del possessore è pari al 90%; • si riduce del 50% della base imponibile Imu per gli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori, purché il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile in Italia, e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato). Il beneficio si applica anche al caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possiede nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale (non di lusso).
Ivie art. 1, co. 16	Dal 1° gennaio 2016, l'Ivie non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ad eccezione delle unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
Imposta registro art. 1, co. 55	Si consente di usufruire dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2%, prevista per l'acquisto dell'abitazione principale, anche a chi al momento del rogito possiede già un immobile, a condizione che lo alieni entro un anno dalla data dell'atto.
Bonus mobili art. 1, co. 75	Viene previsto che le giovani coppie, anche di fatto, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni, che hanno acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale possono usufruire di una detrazione fiscale del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili nel 2016 fino a 16.000 euro.
Leasing abitazione principale art. 1, Co. 76-84	Si prevede la detrazione, ai fini Irpef, nella misura del 19% dei seguenti costi, relativi al contratto di locazione finanziaria: si tratta dei canoni e dei relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro, nonché del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, ove le spese siano sostenute da giovani di età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. La detrazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale. Per i soggetti di età pari o superiore a 35 anni, ferme restando le altre condizioni richieste con le norme in esame, l'importo massimo detraibile a fini Irpef è dimezzato (dunque al massimo 4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il costo di acquisto).

2. Definizione di abitazione principale

Prima di entrare nel vivo delle novità fiscali sulle abitazioni principali, per capire meglio l'ambito applicativo delle stesse, è doveroso individuare il concetto di «abitazione principale» ai fini dei diversi settori impositivi.

Innanzitutto, ai fini delle imposte dirette (in particolare per l'Irpef), quando si parla di abitazione principale ci si riferisce a quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari vi dimorino abitualmente (art. 10, co. 3-bis, D.P.R. 917/1986).

La suddetta definizione diverge leggermente quando si parla di tributi locali (nello specifico Imu e Tasi).

Infatti, in questo caso per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (art. 13 D.L. 201/2011).

Quindi, ai fini dei **tributi locali**, affinché si possa parlare di «**abitazione principale**» occorre non solo il requisito della dimora abituale, ma anche quella della residenza anagrafica.

A tal fine può essere utile richiamare l'art. 43, co. 2, c.c. secondo il quale: «La **residenza è nel luogo** in cui la **persona ha la dimora abituale**».

Le regole cambiano completamente quando si passa alle imposte dirette ed, in particolare, all'imposta di registro.

Infatti, in questo caso si parla di «prima casa» che, per essere tale, non deve rientrare tra le abitazioni di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, oltre che rispettare altri requisiti di cui si dirà appresso.

Definizione di abitazione principale/prima casa

Imposte	Definizione
Irpef	È «abitazione principale» quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari vi dimorino abitualmente
Imu/Tasi	È abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente
Imposta di registro	È prima casa soggetta alle agevolazioni fiscali l'abitazione non di lusso nel rispetto delle seguenti condizioni: • è ubicata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano; • nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di

	altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; • che nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.
--	--

3. Tasi e Imu

Come accennato, con la legge di stabilità è stata eliminata, a decorrere **dal 1° gennaio 2016**, la **Tasi sull'abitazione principale** (ad eccezione degli immobili di pregio e cioè quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), anche nell'ipotesi in cui è il detentore a destinare l'immobile ad abitazione principale.

Inoltre, si stabilisce che la Tasi è a carico, sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In pratica, viene eliminata, dal campo di applicazione della Tasi l'imposizione, sia nel caso in cui l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale del possessore, sia nel caso in cui è l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Inoltre, viene precisato che il rinvio alle definizioni di imposta municipale propria è effettuato con riferimento a quanto previsto dall'art. 13, co. 2, D.L. 201/2011, che viene anch'esso modificato dalla Legge di stabilità.

Altre modifiche che interessano la **Tasi possono essere così sintetizzate**:

- il **versamento dell'imposta**, nel caso in cui l'unità **immobiliare** sia **detenuta** da un **soggetto** che la **destina** ad **abitazione principale**, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, è effettuato dal possessore nella misura stabilita dal Comune nel Regolamento dell'anno 2015;
- in caso di assenza di indicazione della predetta misura nel Regolamento comunale 2015 ovvero nell'ipotesi di assenza totale di delibera anche per l'anno 2014, la percentuale di versamento a carico del possessore è pari al 90%: ciò significa che, a partire dal 2016:
 - il soggetto (utilizzatore) che destina l'immobile ad abitazione principale non versa la Tasi;
 - il possessore versa l'imposta nella percentuale stabilita dal Comune per l'anno 2015, ovvero in mancanza nella percentuale pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

Sul versante dell'**Imu si segnala**, invece, l'**introduzione** di una **riduzione** del **50%** della **base imponibile Imu** per gli **immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori** purché si rispettino le seguenti condizioni:

- il contratto deve essere registrato;
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia e deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato.

Detto beneficio è previsto anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale (non di lusso).

Novità Tasi per l'abitazione principale

Tipologia di immobile	Disciplina Tasi
Abitazione principale non di lusso	Non tassata
Abitazione principale di lusso (cat. catastali. A/1, A/8 e A/9)	Tassata
Abitazione utilizzata da un soggetto come abitazione principale	• Il soggetto (utilizzatore) che destina l'immobile ad abitazione principale non versa la Tasi; • il possessore versa l'imposta nella percentuale stabilita dal Comune per l'anno 2015, ovvero in mancanza nella percentuale pari al 90% dell'ammontare complessivo del tributo.

4. Ivie

La Legge di stabilità rivede anche un aspetto dell'Imposta sul valore degli immobili situati all'estero (c.d. Ivie).

In base alla nuove regole introdotte dal 2016, l'Ivie non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa e alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ad eccezione delle unità immobiliari che in Italia risultano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applica l'aliquota nella misura ridotta dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

La modifica si è resa necessaria in quanto, con l'introduzione dell'esenzione dall'Imu riconosciuta sin dal 2014, L. 147/2013 per l'abitazione principale, la Commissione europea ha imposto all'Italia di applicare lo stesso regime fiscale anche per l'Ivie.

Pertanto, con le nuove disposizioni si uniforma la disciplina Imu a quella Ivie.

5. Imposta di registro sulla prima casa

Cambiano anche alcune disposizioni in materia di **agevolazione «prima casa»** ai fini dell'**imposta di registro**.

In sintesi, si consente di usufruire dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2%, prevista per l'acquisto dell'abitazione principale, anche a chi al momento del rogito possiede già un immobile, a condizione che lo alieni entro un anno dalla data dell'atto.

Andando un po' più nel dettaglio, le modifiche attengono ai seguenti aspetti:

- all'**art. 1** della tariffa, **parte prima**:
 1. dopo il terzo capoverso se ne aggiunge un altro in base al quale se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di *leasing* finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) si applica l'aliquota dell'1,5%;
 2. viene aggiunta la seguente nota: «II-sexies) Nell'applicazione della nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di *dileasing* finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria»;
- all'**art. 8-bis** della tariffa, **parte prima**:
 1. dopo il co. 1 se ne aggiungono altri che prevedono:
 1. l'**applicazione dell'aliquota dell'1,5%** per gli **atti relativi alle cessioni**, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'art. 1, ancorché assoggettati all'Iva, di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972 (co. 1-bis);
 2. l'**applicazione dell'aliquota del 9%** per gli **atti, diversi da quelli** di cui **sopra**, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire ed ancorché assoggettati ad Iva, di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-bis), D.P.R. 633/1972 (co. 1-ter).

Le suddette novità sono state oggetto di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate, in occasione dell'incontro con la stampa specializzata tenutosi il 28 gennaio 2016 (Telefisco 2016), chiarimenti che si sintetizzano nella tabella che segue.

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA: ULTIMI CHIARIMENTI

Quesito	Risposta dell'Agenzia delle entrate
Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa spetta anche se il contribuente effettua il nuovo acquisto prima di vendere la casa preposseduta?	SI. Il credito d'imposta previsto per i contribuenti che provvedono ad acquisire, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni, un'altra casa di abitazione, sempreché anche in relazione al secondo acquisto sussistano le condizioni per

	beneficiare delle agevolazioni “prima casa” spetta anche nell’ipotesi in cui proceda all’acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell’immobile pre-posseduto. All’atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni “prima casa” il contribuente potrà, quindi, fruire del credito di imposta per l’imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto nel limite, in ogni caso, dell’imposta di registro o dell’imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell’acquisizione dell’immobile pre-posseduto.
L’estensione dell’agevolazione «prima casa» prevista dalla legge di stabilità spetta anche nel caso che il nuovo acquisto sia imponibile a Iva?	SI. Le novità inserite nel corpo delle discipline prima casa, nell’ambito della Nota II-bis dell’art. 1 della Tariffa sull’imposta di registro si applicano anche nell’ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile Iva. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell’applicazione dell’aliquota agevolata Iva del 4%.
L’estensione dell’agevolazione «prima casa» prevista dalla legge di stabilità, spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell’acquirente di alienare la casa pre-posseduta entro un anno)?	SI. L’acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l’impegno a rivendere quello pre-posseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell’applicazione delle agevolazioni “prima casa” in sede di successione o donazione. Resta inteso che, nell’atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l’impegno a trasferire entro un anno l’immobile pre-posseduto.
Se un contribuente ha acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l’agevolazione “prima casa” ed entro il 30 settembre 2016 vende l’abitazione pre-posseduta, può chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l’acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo con l’agevolazione “prima casa”? In alternativa, può utilizzare un credito d’imposta?	La nuova disciplina introdotta dalla legge di stabilità 2016 trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore della Legge. Per gli atti conclusi prima di tale data non può, dunque, essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né spetta un credito d’imposta.

6. Bonus mobili

La detrazione Irpef prevista in caso di acquisto di mobili per arredare immobili per i quali si è fruito della detrazione per le ristrutturazioni si arricchisce di una nuova fattispecie.

Infatti, si introduce un'ulteriore ipotesi di detrazione fiscale per l'acquisto esclusivamente di mobili da adibire ad arredo dell'abitazione principale acquistata da giovani coppie, anche di fatto.

Anche in questo caso la misura della detrazione è del 50%, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, per le spese sostenute nel 2016, ma il limite di spesa è aumentato a 16.000 euro.

In questo caso, pertanto, la condizione per usufruire della detrazione non è quella di una ristrutturazione edilizia in corso (come nel caso del bonus mobili «classico» che, tra l'altro non si può nemmeno cumulare), ma l'aver acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale da parte di «giovani coppie».

Destinatari di tale agevolazione sono le «giovani coppie» costituenti un nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno 3 anni.

Si ricorda che la convivenza *more uxorio* può essere dimostrata mediante il certificato di stato di famiglia che attesta la comune residenza (anche mediante autocertificazione, ai sensi dell'articolo 46, D.P.R. 445/2000).

Inoltre, almeno uno dei componenti del nucleo familiare non deve aver superato i 35 anni.

7. Detrazione per leasing abitazione principale

Si segnala, infine, che nell'ambito della **nuova disciplina** che regola il **leasing di unità immobiliari** da destinare ad abitazione principale sul versante fiscale sono previste alcune nuove detrazioni Irpef.

In particolare è prevista la detrazione del 19% ai fini Irpef:

- per i **canoni**, e i **relativi oneri accessori**, per un **importo non superiore a 8.000 euro**, e per il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa; la detrazione spetta alle stesse condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui (art. 15, lett. b), D.P.R. 917/1986);
- per le spese di cui sopra, alle **condizioni ivi indicate** e per **importi non superiori alla metà di quelli ivi indicati**, sostenute da **soggetti di età non inferiore a 35 anni** con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.