

Tedeschi & C. s.r.l. consulenti d'impresa

Rag. Tedeschi Ugo
Commercialista – Consulente del Lavoro

Rag. Pini Fabiana
Consulente del Lavoro

Dott. Vergioli Riccardo
Commercialista

Avv. Tedeschi Costanza
Servizi legali e contrattuali

Informative e news per la clientela di studio

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: AGEVOLAZIONI IMMOBILIARI – I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

Con la circolare n. 27/E/2016 l'Agenzia delle entrate è intervenuta per fornire i chiarimenti riguardanti la disciplina catastale; in tale documento sono comunque numerose le precisazioni di carattere fiscale relative più in generale al trattamento degli immobili.

Di seguito, divisi per categoria, si propongono i principali chiarimenti offerti:

CONTRATTI DI LOCAZIONE	
Solidarietà nella registrazione	In merito alle novità introdotte con l'articolo 1, comma 59, L. 208/2015 (Finanziaria 2016) in tema di sanzioni e solidarietà tra conduttore e locatore per il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto, la modifica operata non ha innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione: pertanto, restano obbligati all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività.
Nuova registrazione e	La disciplina sanzionatoria in caso di omessa/tardiva registrazione del contratto di

ravvedimento operoso	locazione non ha subito modifiche a seguito della L. 208/2015, con la conseguenza che le sanzioni previste dall'articolo 69, Tur (dal 120 al 240% dell'imposta dovuta o dal 60 al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni) trovano applicazione nei confronti dei soggetti obbligati alla registrazione. L'Agenzia delle entrate ricorda come sia possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, qualora ne ricorrano le condizioni.
Proroga tacita del contratto di locazione	In linea generale, la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate: detta comunicazione deve essere presentata entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, (termine che decorre dal giorno successivo alla scadenza del contratto oggetto di proroga tacita) previo pagamento della relativa imposta (semprech� dovuta). Il modello potr� essere inviato alternativamente utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (<i>software</i> RLI o RLI- <i>web</i>) o presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale � stato registrato il contratto di locazione.

COMPRAVENDITE	
Agevolazione "prima casa": mancata vendita dell'immobile nell'anno	In caso di mancato rispetto del termine annuale per la vendita dell'immobile per mantenere l'agevolazione prima casa, il contribuente potr�, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale � stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile e, conseguentemente, richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi. Se decorre l'anno senza cessione dell'immobile, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30% (eventualmente riducibile tramite ravvedimento operoso).
Vendite giudiziarie	Il D.L. 18/2016 ha introdotto un'agevolazione nel caso di vendita entro due anni dall'acquisto di un bene, avvenuto nell'ambito di una espropriazione immobiliare (imposte di registro e ipocatastali fisse all'importo di 200 euro ciascuna). In caso di inottemperanza dell'obbligo di trasferimento entro due anni dalla stipula, il contribuente pu� rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate al fine di ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi. Qualora il contribuente sia rimasto inattivo, si realizza la decadenza dall'agevolazione (anche in questo caso � possibile avvalersi del ravvedimento operoso, previa proposizione di apposita istanza all'ufficio).
Agevolazione "prima casa"	L'acquisto di una abitazione sita in un Comune nel quale l'acquirente � gi� titolare di altra abitazione, acquistata senza fruire delle agevolazioni per la "prima casa", non pu� beneficiare dell'agevolazione recata dal comma 55 della legge di Stabilit� 2016, anche se l'acquirente si impegna a vendere, entro un anno dal nuovo acquisto, l'immobile posseduto. La nuova previsione, infatti, permette di derogare alle condizioni stabilite, nel solo caso in cui l'acquirente risulti gi� proprietario di un immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa".
Deduzione acquisto immobili da locare - venditore	Le abitazioni da dare in locazione per 8 anni, oggetto della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione (previsione introdotta dall'articolo 21, D.L. 133/2014), non devono essere obbligatoriamente costruite "da imprese di costruzione e da cooperative edilizie": in tal senso depongono anche le istruzioni alle dichiarazioni dei redditi per l'anno 2015.
Deduzione acquisto	Ai fini della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione, la destinazione

immobili da locare - contratto	alla locazione per 8 anni riguarda tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di anni 8, ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti.
---------------------------------------	--

LEASING ABITATIVO	
Verifica requisiti	Nell'ambito della disciplina fiscale del <i>leasing</i> abitativo, il requisito dell'età (rispetto ai 35 anni, per fruire della detrazione maggiorata), nonché quello reddituale (reddito complessivo non superiore a 55.000 euro) va verificato solo al momento della stipula del contratto.
Detrazione canoni leasing	La detrazione del 19% è riconosciuta sui "canoni e i relativi oneri accessori" pattuiti nel contratto di <i>leasing</i> abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'utilizzatore, attestato dall'ente concedente. Con riferimento agli oneri accessori si precisa che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili. Ugualmente, non sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione ed il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa. Vi rientrano, invece, i costi di stipula del contratto di <i>leasing</i> .

DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI E BENI SIGNIFICATIVI	
Detrazioni edilizie	Rientrano tra gli interventi edilizi che costituiscono il presupposto per l'applicazione del "bonus mobili" (detrazione del 50% delle spese per l'arredamento degli immobili oggetto di ristrutturazione), anche quelli di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 3, D.P.R. 380/2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.
Beni significativi	La circolare n. 71/E/2000 ha chiarito che, in considerazione dei meccanismi applicativi previsti dall'articolo 7, comma 1, lettera b) L. 488/1999 (trattamento ai fini Iva delle forniture di beni di valore significativo), la disciplina in argomento è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. La circolare n. 37/E/2015 ha ulteriormente precisato che la disposizione in materia di beni significativi, riguardando prestazioni effettuate nei confronti dei consumatori finali, non può trovare applicazione nelle ipotesi di cui alla lettera a-ter), comma 6, articolo 17, D.P.R. 633/1972 (inversione contabile).

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

firma