



Circolare n. 04_2016 del 14.01.2016

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Novità Immobili Legge di stabilità 2016

*Gentile Cliente,
con la stesura del presente documento intendiamo informarLa sulle novità fiscali che interessano
il comparto degli immobili.*

Per effetto dell'entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016 riportiamo le novità che interessano dal punto di vista fiscale il settore immobiliare.

Detrazione IVA per acquisti abitazioni nuove

Un'importante novità contenuta nella Legge di Stabilità 2016 riguarda l'introduzione della detrazione Irpef dell'Iva pagata per acquistare unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione. **La detrazione ammonterà al 50% dell'Iva pagata per acquistare abitazioni di nuova costruzione di classe energetica A o B.** In termini pratici il 50% dell'IVA, per il contribuente che acquista un abitazione di nuova costruzione dall'impresa costruttrice, potrà infatti essere portato in detrazione dall'IRPEF dovuta in 10 anni.

L'unico requisito richiesto dal Legislatore è che si tratti di immobili di nuova costruzione e per gli atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2016.

Leasing su immobili abitazione principale

E' prevista la possibilità, per il quinquennio 2016-2020 di detrarre ai fini IRPEF nella misura del 19% quanto pagato per l'acquisto dell'abitazione principale tramite lo strumento del leasing. La detraibilità vale sia per i canoni che per il riscatto fino ad un massimo di 4.000 euro annui (che aumentano ad euro 8.000 per i giovani fino a 35 anni). Le condizioni da rispettare sono:

1. Reddito complessivo non superiore ai 55.000 Euro;
2. Non essere titolari di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa.

Proroga Bonus ristrutturazioni/ Ecobonus

Per quanto riguardagli interventi di risparmio energetico, **la Legge di Stabilità 2016 ha prorogato al 31 dicembre 2016, nella misura del 65%, la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.** Nella stessa misura è prevista anche la detrazione per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Si estende l'applicazione delle detrazioni per interventi di efficienza energetica, pari al 65% delle spese sostenute, anche per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche.

Allo stesso modo è stata prorogata fino al 31.12.2016 la detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria.

Bonus mobili

È stata prorogata la detrazione del 50% delle spese (fino ad un massimo di Euro 10.000) per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe almeno A+ (A per i forni), a condizione che siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria sullo stesso immobile (condizione già presente sin dall'istituzione del bonus in oggetto).

A questo bonus si affianca nel 2016 un'altra agevolazione, non cumulabile: viene istituito un bonus per una spesa fino a 16.000 euro per l'acquisto di **solli mobili** relativi alla casa appena acquistata in presenza anche di alcune condizioni:

- Possono beneficiarne sono le giovani coppie sposate oppure coppie conviventi more uxorio, che possano provare questa condizione da almeno tre anni (certificato di nozze e/o di residenza);
- Le coppie devono essere acquirenti di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e almeno uno dei due componenti non deve avere superato i 35 anni.
- La norma cita solo i mobili e non i grandi elettrodomestici, diversamente dall'altra agevolazione sugli arredi;
- I mobili devono servire ad arredare la casa acquistata.

Assegnazione immobili / cessione agevolata

Con la Legge di Stabilità 2016 è stata reintrodotta la possibilità di far fuoriuscire determinati beni dal perimetro dell'impresa fruendo di una tassazione di favore rispetto alla normale tassazione IRPEF/IRES/IRAP/imposta di registro (*questo argomento sarà oggetto in seguito di apposita circolare*).

Estromissione immobili impresa individuale

Una delle novità introdotte nell'iter di approvazione della Legge di Stabilità 2016 riguarda la possibilità per gli imprenditori individuali di estromettere dal regime d'impresa i beni immobili, fruendo di una tassazione "agevolata" rispetto alle ordinarie modalità impositive. L'intervento si innesta in un più ampio disegno emergente dalla stessa Legge di Stabilità 2016 atto a far "fuoriuscire" a costo fiscale agevolato i beni immobili dal patrimonio delle imprese (*questo argomento sarà oggetto in seguito di apposita circolare*).

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 