

Guida Mef-Assilea-Notariato sulla novità introdotta dalla legge di stabilità 2016

Immobili, leasing conveniente

Acquisti da costruttore con Iva al 4% invece che al 10

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Confermata l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta al 4%, anziché del 10%, qualora la società di leasing acquisti l'immobile, oggetto del contratto di leasing abitativo, da costruttore soggetto passivo Iva. E per valutare la soglia dei 55 mila euro di reddito, basta tenere conto del reddito complessivo, dichiarato dall'utilizzatore nell'ultima dichiarazione dei redditi presentata. Queste le due precisazioni fornite nella «Guida al Leasing prima casa», presentata ieri presso la «Sala Regina» della camera dei deputati dal ministero dell'economia e delle finanze, e redatta in collaborazione con l'Associazione italiana leasing (Assilea) e il Consiglio nazionale del notariato. Il leasing abitativo è stato introdotto dalla legge 208/2015 (Stabilità 2016), è utilizzabile per l'acquisto di una unità immobiliare da destinare ad abitazione principale entro un anno dalla consegna (e assenza di altre abitazioni principali) e comporta la fruizione di talune agevolazioni, come la detrazione del 19% dei canoni e del riscatto, nonché l'applicazione agevolata dell'imposizione indiretta. Inoltre, sono state introdotte delle tutele per l'utilizzatore (consumatore) in relazione alla possibile sospensione dei pagamenti in caso di difficoltà a seguito di licenziamento (sospensione per massimo 12 mesi) e nel caso di risoluzione per inadempimento contrattuale. Gli utilizzatori possono acquisire una unità abitativa, a prescindere dalle relative

Leasing abitativo in pillole

(Guida del MEF - febbraio 2016)

Ambito soggettivo	Bonus per contribuenti con reddito non superiore a 55 mila euro (rigo "RN1" ultima dichiarazione)
Ambito oggettivo	Unità abitative acquisite dall'1/1/2016 al 31/12/2020 a prescindere dalle caratteristiche oggettive
Vantaggi	Detrazione del 19% dei canoni e dell'ammontare del riscatto modulata in base all'età (under 35, canoni 8.000 e riscatto 20 mila, per gli altri, canoni 4.000 e riscatto 10 mila)
Iva	Si applica l'aliquota agevolata del 4% in luogo del 10%
Registro	Per chi acquista senza Iva, registro all'1,5%
Ipotecastali	Fisse (euro 50 o 200)

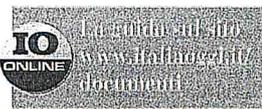
caratteristiche (il bonus si applica anche alle unità censite nelle categorie «A/1», «A/8» e «A/9», ai fabbricati da costruire, da completare o in corso di costruzione) da destinare ad abitazione principale, mediante tale contratto, beneficiando della detrazione del 19%, se possessori di un reddito inferiore a 55 mila euro, e fino a un importo massimo di 8.000 per canoni e 20.000 per il riscatto, per i giovani di età inferiore a 35 anni; per quelli di età pari o superiore, la detraibilità è sempre del 19% ma su importi dimezzati (4 mila per canoni e 10 mila per il riscatto). La prima precisazione utile è che, ai fini della verifica della soglia dei 55 mila euro, l'utilizzatore può fare riferimento al reddito indicato nel rigo «RN1» dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata (Unico). In presenza di leasing cointestato a soggetti in possesso dei requisiti, le detrazioni indicate spettano nella misura corri-

spondente all'intestazione indicata in contratto (se i coniugi acquisiscono l'unità abitativa, per esempio, al 50%, fruiscono della detrazione indicata nella misura del 50%). In aggiunta alla citata detrazione, l'eventuale imposta di registro applicabile è pari all'1,5% (in luogo del 2% destinata alla prima casa), con le ipotecastali fisse, mentre si conferma, togliendo qualsiasi incertezza, che a que-

sti contratti può essere applicata l'aliquota del 4%, in luogo del 10%.

In sede di risoluzione del contratto, la Stabilità 2016 impone alla società di leasing (concedente) la massima trasparenza con la conseguenza che in sede di eventuale ricollocazione del bene, la concedente deve garantire il miglior risultato possibile e deve restituire all'utilizzatore inadempiente

quanto ricavato dalla vendita o dalla nuova concessione in godimento, detratto l'ammontare dei canoni scaduti e non onorati fino alla risoluzione, i canoni successivi attualizzati, le spese condominiali e le altre spese gravanti sull'immobile sostenute e il prezzo di riscatto; in caso di fallimento del concedente o di altra procedura concorsuale per l'istituto finanziario, il contratto prosegue regolarmente. Infine, in questo contratto l'utilizzatore non paga l'imposta sostitutiva gravante sui mutui (0,25%), non ci sono costi per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca, il prezzo di riscatto è detraibile nell'anno di esercizio e i detti vantaggi fiscali si sommano anche alla nuova agevolazione relativa alla detrazione al 50% dell'Iva sull'acquisto da costruttori di abitazioni nuove e al bonus di riqualificazione energetica.



Canone Rai in bolletta, Confedilizia dà la sveglia

Gli organi competenti emanano urgentemente i provvedimenti previsti dalla legge circa gli adempimenti connessi al canone Rai in bolletta: il rischio è, infatti, che proprietari e inquilini (ma anche comodatari) intestatari di un'utenza elettrica non sappiano come comportarsi in vista del primo versamento previsto per luglio. E ciò, senza considerare gli effetti che l'attuale assenza di questi provvedimenti potrebbe recare in termini di errori e disguidi nelle richieste di pagamento. Questo l'appello lanciato da Confedilizia all'Agenzia delle entrate nonché ai ministeri dello sviluppo economico e dell'economia. In particolare, sottolinea Confedilizia, la legge demanda al direttore dell'Agenzia delle entrate la definizione delle modalità di presentazione della dichiarazione, di validità annuale, con cui ogni interessato può superare l'indicata presunzione di detenzione. Mentre demanda ai ministeri dello sviluppo economico e dell'economia, attraverso l'emanazione di un apposito decreto, la definizione di una serie di aspetti relativi, fra l'altro, ai dati utili ai fini dei controlli, alle misure tecniche occorrenti per l'attuazione della norma e ai soggetti interessati dalla stessa. Tutte indicazioni, rileva ancora l'Organizzazione dei proprietari di casa, che non sono, però, state ancora fornite, nonostante la legge abbia previsto l'emanazione dell'anzidetto decreto entro la metà del mese di febbraio. La conclusione, osserva Confedilizia, è che ogni ulteriore ritardo riduce sempre più il tempo a disposizione degli interessati per comprendere le novità.