



Ferrara

Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



Legge di Stabilità 2016

Le novità per l'edilizia e per la casa



La Legge 208 del 28/12/2015 ha introdotto importanti novità per il settore dell'edilizia. Riportiamo di seguito una sintesi schematica con il commento delle novità – Gennaio 2016 -

| | |
|--|--|
| PROROGA DETRAZIONI PER RECUPERO EDILIZIO, BONUS MOBILI E RISPARMIO ENERGETICO | Vengono prorogate le detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica: - 65% per gli interventi di riqualificazione energetica; - 50% per le ristrutturazioni e per il connesso acquisto di mobili. Tutte le detrazioni si applicano alle stesse condizioni già previste per il 2015. |
| BONUS MOBILI PER GIOVANI COPPIE | Per quanto riguarda il bonus mobili, viene ampliata la platea dei soggetti aventi diritto. Le giovani coppie che costituiscono un nucleo familiare composto da - coniugi - conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i <u>trentacinque anni</u> , acquirenti di unità immobiliare <u>da adibire ad abitazione principale</u> , beneficiano di una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità abitativa. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 16.000 euro. Il beneficio in oggetto non è cumulabile con le ordinarie detrazioni per gli interventi di ristrutturazione e acquisto mobili. Sul punto sono attesi chiarimenti. |
| INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI - CESSIONE DETRAZIONI | Con un apposito provvedimento sarà disciplinata la possibilità per i condomini incapienti (ai fini IRPEF), che sostengono spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, di cedere la loro detrazione all'impresa che ha svolto i lavori. |
| RISPARMIO ENERGETICO – NUOVE CASISTICHE DI DETRAZIONE | 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. |



Ferrara

Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



| RISTRUTTURAZIONI E ALTRI INTERVENTI SU IMMOBILI ABITATIVI (Art. 16 bis DPR 917/86) | |
|--|---|
| Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (anche manutenzioni ordinarie di parti comuni condominiali) |  |
| Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi | |
| Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali | |
| Eliminazione delle barriere architettoniche | |
| Prevenzione di atti illeciti di terzi | |
| Riduzione degli infortuni domestici | |
| Cablatura di edifici/Bonifica dall'amianto | |
| Contenimento inquinamento acustico | |
| Misure antisismiche e messa in sicurezza statica * | |
| Conseguimento di risparmi energetici, compreso il fotovoltaico | |
| Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati (**) | |
| <p>Detrazione Irpef del 50%, con un limite di spesa di 96mila euro</p> | |
| <p>* Le misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, le cui autorizzazioni sono attivate dal 4 agosto 2013 su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 –Es. Comune di Argenta) di cui all'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, sono detraibili Irpef e Ires al 65% per i bonifici effettuati dal 4 agosto 2013 e fino al 31 dicembre 2016, nel limite massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare. Negli altri casi, spetta la detrazione Irpef del 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016).</p> | |
| <p>** La detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile</p> | |
| <p>Nota: A regime (quindi dal 2017 salvo proroghe), la detrazione IRPEF competerà nella misura del 36% con un massimale di spesa di 48.000 euro</p> | |

| BONUS MOBILI | |
|--|--|
| <p>Mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.</p> <p>La detrazione si applica solo se spetta anche la detrazione del 50% per uno dei lavori di recupero edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir pagati dal 26 giugno 2012 al 31/12/16. (articolo 16, comma 2 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)</p> |  <p>Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 10mila euro per singola unità immobiliare</p> |
| <p>Mobili ad arredo della «unità immobiliare da adibire ad abitazione principale» e acquistata da giovani coppie costituenti un nucleo familiare composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - coniugi - conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni» <p>(articolo 1, comma 75 della legge di Stabilità 2016 (208/2015))</p> | <p>Detrazione Irpef del 50% con un limite di spesa di 16mila euro per singola unità immobiliare</p> |



Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
 tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
 email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
 C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



Ferrara

| RISPARMIO ENERGETICO QUALIFICATO – ART. 1 Legge 296/2006 | |  |
|---|--|---|
| Sia su unità abitative che altri fabbricati | | |
| RIQUALIFICAZIONE | Riqualificazione energetica generale di edifici | Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 100.000 euro |
| CAPPOTTI E INFISSI | Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi | Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60mila euro |
| PANNELLI SOLARI | Pannelli solari per la produzione di acqua calda Schermature solari | Detrazione Irpef e Ires del 65% con limite di spesa pari a 92.307,69 euro e di detrazione di 60mila euro |
| CLIMATIZZATORI | Sostituzione impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione o pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore | Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di detrazione di 30mila euro (*) <i>(*) Per determinare il limite di spesa vanno considerati cumulativamente gli investimenti per impianti di climatizzazione invernale, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia e scaldacqua a pompa di calore</i> |
| CALDAIE A BIOMASSA | Impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili | Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,85 euro e di detrazione di 30mila euro |
| AVVIO A DISTANZA | Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione | Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza alcun limite di spesa |
| EDILIZIA PUBBLICA | Interventi precedentemente descritti, effettuati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica | Detrazione Ires del 65%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti (legge di Stabilità 2016) |



Ferrara

Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



| | |
|--|--|
| <p>AGEVOLAZIONI ACQUISTO PRIMA CASA</p> | <p>Importanti novità anche per quanto riguarda l'acquisto della prima casa. Dal 1° gennaio non è più ostativo il possesso di un'altra abitazione acquistata con i benefici fiscali, purché la stessa sia ceduta entro un anno.</p> <p>Nel caso in cui tale condizione non si realizzi, si renderanno applicabili le imposte ordinarie, gli interessi e la sanzione del 30% sulla differenza d'imposta.</p> |
|  | <p>I requisiti previsti per l'applicazione delle imposte ridotte (registro 2% - IVA 4%) sono le seguenti:</p> <p>a) l'abitazione deve essere situata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza, oppure nel territorio del comune in cui egli svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende; nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, deve trattarsi della prima casa sul territorio italiano; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune in cui è situata l'abitazione acquistata deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto;</p> <p>b) 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;</p> <p>c) nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare su tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, 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"....</p> <p>La legge di stabilità prevede quindi che l'agevolazione si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato precedentemente con l'agevolazione, a condizione che quest'ultimo sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.</p> |
| <p>DETRAZIONE IVA PER ACQUISTI DI ABITAZIONI DI CLASSE ENERGETICA A o B</p>  | <p>E' stata introdotta una detrazione dall'IRPEF del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA sull'acquisto effettuato entro il 31/12/2016 di abitazioni di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici, <u>anche se non destinate ad abitazione principale</u>.</p> <p>La detrazione, pari al 50% dell'imposta dovuta, è ripartita in 10 quote annuali.</p> |
| <p>TRASFERIMENTI DI TERRENI</p>  | <p>E' aumentata l'imposta di registro dal 12% al 15% l'aliquota relativa ai trasferimenti aventi per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.</p> <p>E' stata reintrodotta la possibilità di rivalutare il valore dei terreni posseduti da persone fisiche versando una imposta sostitutiva dell'8% sul valore determinato da perizia giurata di stima</p> |



Ferrara

Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



NASCE IL LEASING PER GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Dall'1/1/2016 al 31/12/2020 vengono introdotte particolari agevolazioni fiscali
in caso di acquisto di abitazioni con contratti di locazione finanziaria

| | |
|---|---|
| <p>Agevolazioni fiscali e condizioni</p> | <p>Sul versante fiscale, oltre alle agevolazioni in materia di imposta di registro, si segnala la deducibilità ai fini IRPEF nella misura del 19% dei costi, relativi al contratto di locazione finanziaria, e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dei canoni e dei relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 €, - del costo di acquisto dell'immobile al riscatto, per un importo non superiore a 20.000 € <p>se le spese sono sostenute da giovani di età <i>inferiore a 35 anni</i>, 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.</p> <p>Per i soggetti di <u>età pari o superiore a 35 anni</u>, ferme restando le altre condizioni richieste con le norme in esame, l'importo massimo detraibile a fini IRPEF è dimezzato (massimo 4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il costo di acquisto).</p> <p>La detrazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale (deve essere adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto...ecc).</p> |
| <p>Definizione</p> | <p>Con il contratto di locazione finanziaria di <i>immobile da adibire ad abitazione principale</i>, la banca o l'intermediario finanziario si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.</p> |
| <p>Tutele</p> | <p>In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.</p> <p>L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore</p> |
| <p>Moratoria</p> | <p>L'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo.</p> <p>In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione.</p> <p>La sospensione si potrà richiedere solo in casi particolari (es. perdita del lavoro).</p> <p>La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.</p> |
| <p>Rilascio</p> | <p>Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto.</p> |



Ferrara

Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



ALTRE DISPOSIZIONI FISCALI PER L'EDILIZIA

| | |
|--|---|
| ESTENSIONE REVERSE CHARGE | Il meccanismo del reverse charge ex articolo 17 del Dpr 633/1972 sarà esteso alle prestazioni di servizi resi dalle imprese consorziate nei confronti del consorzio di appartenenza, aggiudicatario di una commessa nei confronti di un ente pubblico. L'entrata in vigore della disposizione non è immediata in quanto <u>è subordinata all'autorizzazione dell'Unione Europea</u> |
| TASI IMMOBILI MERCE DELLE IMPRESE EDILI | Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati ("immobili merce") viene previsto un regime di favore, ossia l'applicazione di una aliquota TASI ridotta pari allo 0,1%, con la possibilità, concessa ai Comuni, di modificare tale aliquota, in aumento, sino allo 0,25%. |
| IMPIANTI VIDEO-SORVEGLIANZA | Per le spese sostenute da persone fisiche non nell'esercizio di attività di lavoro autonomo o di impresa ai fini dell'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme, nonché per quelle connesse ai contratti stipulati con istituti di vigilanza, dirette alla prevenzione di attività criminali, è riconosciuto un credito d'imposta ai fini dell'imposta sul reddito, nel limite massimo complessivo di 15 milioni di euro per l'anno 2016. Con decreto del Ministro dell'economia e delle Finanze, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità, saranno definiti i criteri e le procedure per l'accesso al beneficio di cui al presente comma e per il suo recupero in caso di illegittimo utilizzo, nonché le ulteriori disposizioni ai fini del contenimento della spesa complessiva entro i limiti previsti |
| AGEVOLAZIONI FISCALI PER EDILIZIA CONVENZIONATA | È prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per gli atti di trasferimento delle aree che rientrano negli interventi di edilizia convenzionata (aree produttive ed aree su cui insistono abitazioni economiche e popolari), indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali. |

DA NON DIMENTICARE

| | |
|--|--|
| Bonus compra-affitto Art. 21 della Legge 11 Novembre 2014 n.164, che ha convertito il Decreto Legge 12 Settembre 2014 n. 133 (c.d. Sblocca Italia), canoni di locazione. | Le persone fisiche che acquistano un immobile residenziale di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 3, c. 1, lett. c) - d), D.P.R. 380/01) possono usufruire di una nuova deduzione Irpef dal reddito complessivo. Il soggetto cedente deve essere un'impresa di costruzione/ristrutturazione immobiliare o una cooperativa edilizia o altra impresa che ha effettuato l'intervento. Il bonus spetta anche in caso di costruzione in appalto di unità immobiliare residenziale su un'area edificabile già posseduta prima dell'inizio dei lavori, oppure sulla quale sono già riconosciuti diritti edificatori. A seconda dei casi, la deduzione viene calcolata in misura pari al 20% del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita o dei costi per le prestazioni di servizio rese dall'impresa esecutrice i lavori e da questa attestati, nel limite massimo di spesa |
|--|--|



Via Caldirolo 84 - 44123 Ferrara
tel 0532 749 111 / fax 0532 749 236
email: info@cnafe.it / pec: cnaservizi.fe@cert.cna.it / www.cnafe.it
C. Fisc.- R.I. di Ferrara - p. IVA: 00532600384



Ferrara

di euro 300.000. La deduzione spetta anche per gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dell'immobile.

La deduzione massima quindi non può superare euro 60.000 e va ripartita in 8 quote annuali di pari importo (deduzione massima annua di euro 7.500), fruibili a partire dal periodo d'imposta di stipula del contratto di locazione di cui sotto.

La deduzione non è cumulabile con altri bonus fiscali per le medesime spese (es: detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati di cui all' art. 16-bis, c. 3, TUIR)

Le condizioni per fruire del bonus sono le seguenti:

- l'acquisto o la costruzione devono avvenire nel periodo 01/01/2014 – 31/12/2017;
- l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale con esclusione delle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9;
- l'unità immobiliare deve essere invenduta alla data di entrata in vigore della legge di conversione in commento;
- entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione l'unità immobiliare deve essere concessa in locazione per almeno 8 anni continuativi, salvo disdetta per motivi non imputabili al locatore. In caso di risoluzione del contratto prima del decorso degli 8 anni, occorre stipulare un nuovo contratto entro 1 anno dalla risoluzione stessa, pena la decadenza dal bonus. Tra le parti del contratto non deve sussistere un rapporto di parentela di primo grado;
- la locazione deve avvenire a canone non superiore a quello "speciale" (di cui art. 18, DPR 380/01) o non superiore al minore tra il canone "concordato" (di cui art. 2, c. 3, L. 431/98) e quello "speciale" (di cui art. 3, c. 114, L. 350/03);
- l'unità immobiliare non deve essere ubicata in zone agricole (zone territoriali omogenee classificate "E" nel D.M. 02/04/1968, n. 1444);
- l'unità immobiliare deve conseguire prestazioni energetiche in classe A o B.

Le persone fisiche "private" possono cedere le unità immobiliari in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di 8 anni. Destinatari dell'usufrutto possono essere i soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale (come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22/04/2008), a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione alle medesime condizioni di canone e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione.

Gli Uffici Cna sono a disposizione per chiarimenti, valutazioni e consigli.