

Circolare Informativa per i Clienti

4.2016
Marzo

Legge di stabilità 2016 | 3

Sommario

1. PREMESSA	2
2. ELIMINAZIONE DELLA TASI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI DI LUSSO	2
3. UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE DESTINATE AD ABITAZIONE PRINCIPALE – DISCIPLINA TASI	2
4. RIDUZIONE IMU/TASI PER GLI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO	2
5. IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO – RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU/TASI	2
6. TERRENI AGRICOLI IN ZONE MONTANE – ESENZIONE DALL’IMU	3
7. TERRENI AGRICOLI – ESENZIONE DALL’IMU	3
8. IMMOBILI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE – ESCLUSIONE DALL’IMU	3
9. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	3
9.1 Titolarità di altro immobile acquistato con l’agevolazione.....	3
9.2 Decadenza	3
10. LEASING DI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	4
10.1 Risoluzione per inadempimento.....	4
10.2 Sospensione canoni periodici	4
10.3 Divieto di revocatoria fallimentare	4
10.4 Procedimento di sfratto.....	4
11. PATTI CONTRARI ALLA LEGGE	5

Circolare Informativa per i Clienti

1. PREMESSA

Continua il riepilogo delle principali novità della “legge di stabilità per il 2016”, in vigore dall’1.1.2016, con le novità riguardanti gli immobili.

2. ELIMINAZIONE DELLA TASI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI DI LUSSO

Dal 2016 non sono assoggettate alla TASI le abitazioni principali, con l’eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

3. UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE DESTINATE AD ABITAZIONE PRINCIPALE – DISCIPLINA 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 il possessore che deve versare la TASI nella misura stabilita dal Comune nel regolamento relativo all’anno 2015.

La percentuale di versamento a carico del possessore è pari al 90% dell’ammontare complessivo del tributo nel caso di:

- Mancato invio della delibera entro il termine del 10.9.2014;
- Mancata determinazione della predetta percentuale stabilita dal Comune nel regolamento relativo al 2015.

4. RIDUZIONE IMU/TASI PER GLI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Viene introdotta una riduzione del 25% dell’IMU e della TASI dovute per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431.

Entrambe le imposte (IMU e TASI), determinate applicando l’aliquota stabilita dal Comune, quindi, sono ridotte al 75%.

5. IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO – RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU/TASI

Viene prevista la riduzione del 50% della base imponibile dell’IMU/TASI per le unità immobiliari, escluse quelle di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la destinano ad abitazione principale e a condizione che:

- Il contratto sia registrato;
- Il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica 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, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Circolare Informativa per i Clienti

6. TERRENI AGRICOLI IN ZONE MONTANE – ESENZIONE DALL'IMU

A decorrere dall'anno 2016, l'esenzione dall'IMU prevista dalla lett. h) del co. 1 dell'art. 7 del DLgs. 30.12.92 n. 504 per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate si applica sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. 9.

7. TERRENI AGRICOLI – ESENZIONE DALL'IMU

A decorrere dal 2016, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli:

- Posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- Ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 28.12.2001 n. 448;
- A immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

8. IMMOBILI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE – ESCLUSIONE DALL'IMU

Viene stabilito che l'IMU non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, comprese quelle destinate dalle stesse cooperative a studenti universitari soci assegnatari.

9. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Viene disposto che l'agevolazione prima casa (che consente l'applicazione dell'imposta di registro del 2% o dell'IVA al 4% agli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso) possa applicarsi anche ove l'acquirente sia titolare, al momento del nuovo acquisto, di un altro immobile abitativo situato sul territorio nazionale, a suo tempo acquistato con l'agevolazione, purché l'immobile acquistato (in passato) con l'agevolazione sia alienato entro un anno dalla data del nuovo atto di acquisto agevolato.

9.1 Titolarità di altro immobile acquistato con l'agevolazione

Si ricorda che la norma agevolativa richiede che l'acquirente non sia titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, del diritto di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto o abitazione, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione prima casa.

Fino all'entrata in vigore della legge di stabilità 2016, tale condizione impediva l'accesso all'agevolazione a chiunque fosse in possesso di un'altra abitazione su tutto il territorio nazionale, a nulla rilevando che egli la alienasse anche pochi giorni dopo il nuovo acquisto.

9.2 Decadenza

Ove l'abitazione precedentemente acquistata con l'agevolazione prima casa non venga alienata entro un anno dall'acquisto agevolato della nuova abitazione, si verifica la decadenza dall'agevolazione prima casa goduta sul nuovo acquisto.

Circolare Informativa per i Clienti

10. LEASING DI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Viene introdotta la definizione di contratto di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale: con tale contratto, la banca o l'intermediario finanziario (concedenti) si obbligano ad acquistare o far costruire l'immobile su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore, a disposizione del quale l'immobile è posto per un dato tempo e verso corrispettivo (che tiene conto della durata del contratto, nonché del prezzo di acquisto o di costruzione) e, alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito.

10.1 Risoluzione per inadempimento

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra ricollocazione del bene immobile, 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; l'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

10.2 Sospensione canoni periodici

L'utilizzatore può richiedere al concedente la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici, per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi, nel corso dell'esecuzione del contratto, con successiva proroga automatica del contratto per il periodo di sospensione dello stesso.

Il beneficio di sospensione è concesso in presenza di almeno uno dei seguenti requisiti:

- Cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- Cessazione dei rapporti di lavoro parasubordinato di cui all'art. 409 n. 3) c.p.c., ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente prevista dal contratto, ad eccezione del caso in cui le parti abbiano diversamente pattuito in sede di rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Si applicano le disposizioni relative alla risoluzione per inadempimento se l'utilizzatore, una volta decorso il termine di sospensione, non riprende a corrispondere i pagamenti al concedente.

10.3 Divieto di revocatoria fallimentare

L'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria non può essere oggetto di azione revocatoria fallimentare.

10.4 Procedimento di sfratto

Al rilascio dell'immobile da adibire ad abitazione principale, oggetto della locazione finanziaria, si applica il procedimento di sfratto.

Circolare Informativa per i Clienti

11. PATTI CONTRARI ALLA LEGGE

Vengono introdotte alcune modifiche all'art. 13 della L. 9.12.98 n. 431, relativo ai patti contrari alla legge in materia di locazione immobiliare.

In particolare, viene sancito l'obbligo, in capo al locatore dell'immobile adibito ad uso abitativo:

- Di provvedere alla registrazione del contratto di locazione, nel termine perentorio di 30 giorni;
- Nei 60 giorni successivi, di dare comunicazione dell'avvenuta registrazione al conduttore e all'amministratore di condominio.

Nel caso in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto, il conduttore può chiedere all'autorità giudiziaria che il contratto venga ricondotto alle condizioni "legali" di cui agli artt. 2 co. 1 (contratti c.d. "liberi") e 2 co. 3 (contratti c.d. "concordati") della L. 431/98.