



Dipartimento
delle Finanze

Fare Casa: Strumenti fiscali e finanziari per l'accesso all'abitazione.

“Strumenti fiscali per l'abitazione”

Claudia Rotunno

Roma, 22 novembre 2016



Il leasing abitativo

A chi è rivolto:

- Ai giovani under 35 anni, con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro:
 - **Detraibilità** pari al 19% dei canoni di leasing fino a un importo massimo di 8 mila euro annui;
 - **Detraibilità** pari al 19% del prezzo di riscatto fino a un importo massimo di 20 mila euro.
- Soggetti con età uguale o superiore a 35 anni, con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro:
 - **Detraibilità** pari al 19% dei canoni di leasing fino a un importo massimo di 4 mila euro annui;
 - **Detraibilità** pari al 19% del prezzo di riscatto fino a un importo massimo di 10 mila euro.

Le detrazioni spettano proporzionalmente alla percentuale di intestazione del contratto.

Il leasing abitativo

Sia per gli under 35 anni che per i soggetti con età uguale o superiore a 35 anni

l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione «prima casa»

è ridotta all'1,5%.



Dipartimento
delle Finanze

Il leasing abitativo

Mutuo ipotecario	Privato	Costruttore
Imposta di registro	2%	200 euro
Ipotecaria	50 euro	200 euro
Catastale	50 euro	200 euro
Leasing	Privato	Costruttore
Imposta di registro	1,5%	200 euro
Ipotecaria	200 euro	200 euro
Catastale	200 euro	200 euro

Nel caso di leasing l'imposta di registro è calcolata sul prezzo di acquisto, perché non è applicabile il meccanismo del prezzo-valore (rendita catastale).

Il leasing abitativo

Detrazioni IRPEF

Si prescinde dalle caratteristiche oggettive dell'immobile e pertanto il leasing può riguardare anche gli immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Acquisto “prima casa” (registro all'1,5%)

L'agevolazione non è applicabile agli immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

IMU e TASI

L'utilizzatore non è tenuto al pagamento ne' dell'IMU ne' della TASI solo se fissa la residenza anagrafica e la propria dimora abituale nell'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo.

Da tale esenzione sono escluse le abitazioni censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il leasing abitativo

Le agevolazioni

si applicano ai contratti di leasing finanziario abitativo
stipulati

dal 1° gennaio 2016 sino al 31 dicembre 2020.

Il leasing abitativo

***Le detrazioni fiscali del leasing abitativo sono cumulabili
con le altre agevolazioni***

sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione ad alto
standard energetico
e per interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Ecobonus

Detrazione IRPEF

Il Bonus energetico è un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per eseguire interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

I contribuenti possono usufruire delle detrazioni, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, del:

- 55% delle spese sostenute fino al 5 giugno 2013;
- 65% delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016.

Ecobonus

Detrazione IRPEF

Il DDL di bilancio 2017 proroga la detraibilità del 65% delle spese di efficienza energetica fino al:

- **31 dicembre 2017** per gli interventi relativi alle singole unità immobiliari;
- **31 dicembre 2021** per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117-bis c.c. o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Per tali interventi la detrazione è incrementata al **70%** per quelli che interessano una superficie dell'involucro dell'edificio superiore al 25% e al **75%** per interventi che migliorino la prestazione energetica invernale ed estiva.

Bonus ristrutturazioni

Detrazione IRPEF

I contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016, con un limite massimo di spesa ammissibile di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare;
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

**Il DDL di bilancio 2017 proroga
le agevolazioni fino al 31 dicembre 2017**

Bonus mobili collegato alle ristrutturazioni

Detrazione IRPEF

I contribuenti possono usufruire della detrazione del **50%** per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Possono beneficiare dell'agevolazione i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori di ristrutturazione e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario.

Il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 10.000 euro e l'importo massimo detraibile è quindi di 5.000 euro da ripartire in 10 rate annuali di 500 euro.

Il DDL di bilancio 2017 prevede la possibilità di beneficiare della detrazione anche per le spese sostenute nell'anno 2017 solo per le ristrutturazioni edilizie iniziate a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Bonus ristrutturazioni antisismiche

Detrazione IRPEF

al **65%** per le spese sostenute, dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale. Il limite massimo di spesa ammissibile è pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Bonus ristrutturazioni antisismiche

Detrazione IRPEF II DDL di bilancio 2017

- al **50%** per le spese sostenute dal **1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive (con estensione alla zona sismica 3) fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno;
- per le single unità immobiliari la detrazione è incrementata al **70%** o all'**80%** per interventi di riduzione del rischio sismico rispettivamente di una o due classi;
- per le parti comuni degli edifici condominiali la detrazione è incrementata al **75%** o all'**85%** per interventi di riduzione del rischio sismico rispettivamente di una o due classi.

La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Eliminazione TASI Prima casa

La legge di stabilità 2016 ha abolito anche la TASI sull'abitazione principale:

- sia per il possessore
- che per l'inquilino.

L'IMU e la TASI continueranno ad esistere sugli immobili diversi dall'abitazione principale e sulle abitazioni di lusso classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Comodato

Riduzione al 50%

della base imponibile dell'IMU e della TASI

Per usufruire dell'agevolazione è necessario che:

- non si tratti di abitazioni di lusso;
- il comodante e il comodatario siano parenti in linea retta, entro il primo grado;
- il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
- 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.

Comodato

Riduzione al 50%

della base imponibile dell'IMU e della TASI

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possiede nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.

Canone concordato

Riduzione del 25 % dell'IMU e della TASI

La riduzione del 25 per cento dell'imposta è calcolata applicando l'aliquota IMU e TASI stabilita dal comune per gli **immobili locati a canone concordato.**

Riduzione al 2% dell'imposta di registro e al 4% dell'IVA

Chi acquista una casa:

- da **un privato** può usufruire dell'applicazione dell'imposta di registro ridotta dal 9 al 2% con il minimo di 1.000 euro, nonché delle imposte ipotecaria e catastale nell'importo fisso di 50 euro ciascuna;
- da **un'impresa costruttrice** può usufruire della riduzione dell'Iva al 4% anziché al 10%.

Riduzione al 2% dell'imposta di registro e al 4% dell'IVA

L'agevolazione spetta anche nel caso in cui, al momento della compravendita, si posseda un'altra abitazione per la quale si è fruito della stessa agevolazione.

Condizione necessaria è che la “vecchia” abitazione venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto, altrimenti si decade dall'agevolazione e bisogna corrispondere l'imposta di registro nella misura ordinaria, con l'aggiunta degli interessi e di una sanzione pari al 30% della maggiore imposta.