

# Le Agevolazioni Fiscali sull'acquisto di Immobili

di  
Maria Carmen Consolini

**A** seguito dell'entrata in vigore della legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015) si registrano molte novità positive per chi voglia acquistare un immobile.

Nello scorso numero di Pietra su pietra si è parlato del Leasing immobiliare agevolato per l'acquisto della prima casa, novità introdotta appunto con la Finanziaria 2016. Ma vi sono altre interessanti agevolazioni fiscali di cui parlare, previste sempre dalla Legge di stabilità e finalizzate ad incentivare l'acquisto di una casa. Innanzitutto, per quanto riguarda l'acquisto della prima casa, dal 1° gennaio 2016 per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali connesse a tale acquisto, non è più ostativo il possesso di un'altra abitazione acquistata con i benefici fiscali prima casa, purché essa venga alienata entro un anno dal rogito.

Le agevolazioni, lo si rammenta, consistono nell'applicazione dell'Iva con aliquota ridotta al 4% se si acquista dal costruttore, con imposte di registro, ipotecaria e catastale pari a 200 euro ciascuna; mentre, se si acquista da un privato, l'agevolazione consiste nell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota ridotta del 2% e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50 euro ciascuna. Restano invariate le regole relative ai destinatari dell'agevolazione, e cioè chi acquisti un fabbricato con categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11 e stabilisca la propria residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile acquistato entro 18 mesi dal momento dell'acquisto, oppure che l'immobile sia ubicato nel luogo dove l'acquirente lavora. Rimane ferma anche la detrazione IRPEF del 19% sugli interessi passivi versati alla banca in base al mutuo ipotecario acceso per acquistare, costruire o ancora ristrutturare l'abitazione principale; con un tetto massimo annuale di 4mila euro (e rispettiva detrazione massima annuale pari a 760 euro). Altra novità introdotta con la finanziaria 2016 riguarda chi (persona fi-

sica) acquisti la prima casa da un'impresa costruttrice entro il 31 dicembre 2016 (fa fede la data del rogito notarile), perché in tal caso ha la possibilità di detrarre dall'IRPEF il 50% dell'IVA versata. Si tratta di una detrazione fiscale che viene ripartita in un arco temporale di 10 anni. Tale agevolazione, però, è prevista unicamente per le unità immobiliari che risultano avere destinazione residenziale con classe energetica A o B.

Agevolazioni fiscali sono previste anche per chi acquisti un immobile da concedere in locazione. Questi vantaggi erano già stati introdotti dall'articolo 21 del D.L. Sblocca Italia, che prevede uno sconto Irpef del 20% a favore di chi acquista, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, un'immobile ad uso abitativo da dare in locazione, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, a canone concordato per una durata minima di otto anni.

È però importante segnalare che l'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito (rispondendo a un quesito del Sole 24 Ore) che il requisito della destinazione alla «locazione per almeno otto anni» può essere rispettato con qualsiasi tipo di contratto di locazione, non solo il classico contratto a canone concordato, «ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti». Questo vincolo deve pertanto considerarsi rispettato, sia nel caso in cui il contratto preveda una durata di 8 anni per esplicito accordo delle parti, sia nel caso in cui sia la legge a prevedere una durata di almeno fino a otto anni a seguito di rinnovi o proroghe di diritto. Già in una precedente circolare (3/E/2016) l'Agenzia delle Entrate aveva ritenuto rispettato questo requisito per un contratto a canone concordato con una durata iniziale di sei anni, considerando che la proroga legale di due anni porta automaticamente la durata del

contratto a otto anni.

Nella recente risposta al Sole 24 Ore, l'Agenzia ha confermato che deve considerarsi rispettato il vincolo della destinazione alla locazione per otto anni anche tramite la stipula di un contratto a canone libero di 4 anni + 4 anni, fermo restando il requisito del canone calmierato previsto dalla norma.

L'agenzia delle Entrate ha anche precisato che l'agevolazione fiscale è riconosciuta «a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare». Sono state così corrette le errate condizioni contenute nelle istruzioni di Unico e 730 relativi al 2014, nonché nella prima versione definitiva dei modelli relativi al 2015, con le quali si richiedeva che l'acquisto dell'abitazione dovesse essere effettuato solo da «imprese di costruzione» o «cooperative edilizie» ovvero che la ristrutturazione dovesse essere effettuata solo da «imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie».

In realtà, la legge di conversione della norma che aveva introdotto il bonus fiscale in questione aveva già eliminato questi due vincoli legati al soggetto cedente o a quello che ha effettuato i lavori di ristrutturazione. Conseguentemente, con i provvedimenti del 9 marzo 2016 e del 31 marzo 2016 sono state corrette le istruzioni dei modelli 730 2016 e Unico PF 2016, eliminando queste due condizioni.

Come più volte auspicato da Asppi, anche l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il beneficio è riconosciuto a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare (e anche dal soggetto che ha eseguito i lavori di ristrutturazione), che pertanto può essere anche un privato.