

Acquisti. Sconti fiscali in tre direzioni per riattivare il mercato

Più facile comprare l'abitazione principale

Un notevole incentivo alla negoziazione di beni immobili potrebbe derivare dall'entrata in vigore di diverse norme della legge di stabilità per il 2016, le quali consentirebbero un notevole affievolimento del carico fiscale.

L'agevolazione "prima casa" è condizionata dal fatto di non possedere un'altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione. Chi ha già una "prima casa" e intende sostituirla con un'altra "prima casa" deve pertanto vendere la casa attualmente posseduta, prima di comprare la nuova abitazione. Ma non è sempre facile, specie in questo periodo, riuscire a mettere in atto la sequenza vendita/nuovo acquisto, poiché le condizioni di mercato spesso non consentono di vendere con rapidità e al prezzo desiderato.

Dalla legge di stabilità per il 2016 dovrebbe dunque derivare un po' di respiro, in quanto dovrebbe essere stabilito che potrà avvalersi dell'agevolazione "prima casa" anche chi non abbia già venduto la casa precedentemente posseduta, a condizione però che questa vendita avvenga entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

La legge di stabilità introdurrà anche il principio secondo il quale il 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B, cedute da impresa costruttrice entro il 31 dicembre 2016, potrà essere portato in detrazione dall'Irpef dell'acquirente in dieci quote annuali. Con questa misura, in sostanza, il carico dell'Iva (ordinariamente dovuta con le aliquote del 22, del 10 o del 4 per cento, a seconda dei casi) si dimezza.

Con la legge di stabilità per il 2016 sarà essere inoltre incentivato l'acquisto dell'abitazione mediante un contratto di leasing.

Dal punto di vista fiscale, l'incentivo consiste nel fatto che:

a) in sede di rogito, qualora si tratti di un acquisto (effettuato dalla banca o dalla società di leasing per conto del cliente futuro utilizzatore) per il quale si renda dovuta l'imposta di registro, l'aliquota ipotizzata è quella dell'1,5 p% qualora il futuro utilizzatore sia un soggetto che, se fosse il diretto acquirente della proprietà della casa in questione, avrebbe i requisiti per poter beneficiare dell'agevolazione "prima casa" (le imposte ipotecaria e catastale saranno invece applicate nella ordinaria misura fissa di euro 50 ciascuna);

b) all'utilizzatore dovrebbe spettare una detrazione Irpef del 19 per cento, da calcolare per un importo non superiore a 8mila euro annui (quanto ai canoni periodici) e a 20mila euro (quanto al prezzo del riscatto da pagare al termine del contratto di leasing per ottenere la proprietà dell'abitazione), alle seguenti condizioni: la detrazione sarà riservata agli acquirenti dell'abitazione principale (a tale destinazione adibita entro un anno dalla consegna) che siano persone fisiche di età inferiore a 35 anni con reddito complessivo non superiore a 55mila euro all'atto della stipula del contratto di leasing. Per chi ha 35 anni o più i benefici restano ma sono dimezzati.

Sotto il profilo civilistico sarà invece previsto che:

a) l'acquisto dell'abitazione da parte della banca (o della società di leasing) sia protetto dalla revocatoria fallimentare che sarebbe proponibile dalla procedura concorsuale in cui eventualmente incorra il venditore;

b) se durante la locazione il contratto si risolve per effetto di inadempimento del conduttore, la banca (e la società di leasing) potranno avvalersi della procedura di sfratto per ottenere il rilascio dell'immobile;

c) una volta che la banca (o la società di leasing) abbiano rivenduto l'immobile dopo la risoluzione del contratto di leasing (il che dovrà avvenire a condizioni di mercato), all'ex utilizzatore andrà comunque restituito il prezzo ricavato dalla vendita, dedotti però l'importo dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione del contratto, l'importo dei canoni a scadere attualizzati e l'importo del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto; l'eventuale differenza negativa dovrà essere corrisposta dall'ex utilizzatore alla banca (o alla società di leasing).

IVA DETRAIBILE

Incentivato anche chi acquista dal costruttore una casa in classe energetica A o B: potrà detrarre dall'Irpef metà dell'Iva pagata

CORRELATI

Più facile comprare l'abitazione principale

Prima casa: riacquisto scontato

Stabilità: leasing con lo sconto per la prima casa

Prima casa, leasing con lo sconto

Prima casa, leasing con lo sconto

© RIPRODUZIONE RISERVATA
Angelo Busani