

Roma, 21 gennaio 2016

Alle Sedi ASPPI Caf

L'approvazione della [Legge di Stabilità 2016](#) ha introdotto diverse novità di natura fiscale, qui di seguito saranno messe in evidenza le nuove disposizioni che attengono alle imposte sulla casa.

1. A partire dal 2016 è stata estesa l'**esenzione della TASI**, già prevista per i terreni agricoli, anche alle **unità immobiliari adibite ad abitazione principale**, escluse quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9), del possessore e utilizzatore, e del suo nucleo familiare.

L'esenzione ha effetto anche per i detentori, a qualsiasi titolo (locatario o comodatario) di un fabbricato non di lusso destinato ad abitazione principale. In tal caso il proprietario/possessore dell'immobile resta soggetto passivo TASI nella misura stabilita dal comune.

2. Sempre con decorrenza dall'anno 2016 i Comuni non potranno più disporre autonomamente **sull'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile dato in uso gratuito ad un familiare**; infatti, queste abitazioni saranno sempre soggette ad aliquota ordinaria, salvo che non si rispettino le seguenti condizioni e in tal caso sarà riconosciuta una riduzione del 50% della base imponibile IMU:
 - a. **il comodatario** deve essere un parente in linea retta, entro il primo grado (genitori o figli), che **utilizza l'immobile come abitazione principale**;
 - b. **il contratto di comodato deve essere registrato**;
 - c. **il comodante** possiede **un solo immobile in Italia**, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - d. **il comodante risiede anagraficamente**, nonché dimora abitualmente **nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**;

Infine, per poter beneficiare della suddetta **riduzione** della base imponibile IMU il soggetto passivo (ovvero il proprietario comodante) dovrà attestare il possesso dei requisiti, propri e del comodatario, nel modello di **dichiarazione IMU** di cui all'[art. 9](#) comma 6 del DLgs 23/2011.

In sintesi, si ha diritto allo sconto del 50% del IMU solo se il proprietario, oltre alla propria casa di residenza (da quest'anno esente IMU/TASI se non di categoria A/1, A/8, A/9) è possessore nello stesso Comune di un'altra abitazione concessa in comodato d'uso (con contratto registrato) ad un parente di 1° grado (con obbligo di residenza nell'immobile oggetto di comodato).

Se si concede in comodato immobili abitativi siti in Comuni diversi o se il comodante possiede altri immobili, lo sconto non è applicabile. Quindi anche il genitore/proprietario che ha, oltre alla propria casa, due immobili concessi in comodato ai due figli non potrà beneficiare di alcuna agevolazione, infatti entrambi gli immobili saranno considerati ai fini IMU come seconde case.

3. E' stato disposto, inoltre, che per gli **immobili concessi in locazione a canone concordato** a partire dal 2016 l'IMU e la TASI, determinate applicando le aliquote deliberata da ciascun Comune, saranno dovute nella misura pari al 75%, ciò vuol dire che viene riconosciuto uno sconto del 25% dell'IMU e della TASI così come determinate applicando le aliquote previste con propria delibera da ciascun Comune.
4. Per quanto riguarda le agevolazioni "Prima Casa" è stata inserita una nuova disposizione in base alla quale **il soggetto già proprietario della "prima casa" può acquistare una nuova "prima casa" applicando le relative agevolazioni anche se risulta ancora proprietario del primo immobile a condizione che lo stesso sia venduto entro un anno dal nuovo acquisto.**
5. Un'altra disposizione tendente sempre a favorire l'acquisto della "prima casa" riguarda l'introduzione del **Leasing Agevolato "Prima Casa"**. In particolare, ricorrendo all'acquisto dell'immobile attraverso la stipula di un contratto di Leasing l'acquirente/contribuente potrà beneficiare della detrazione IRPEF del 19% relativamente:
 - ai canoni e relativi oneri accessori limitatamente ad un importo pari a € 8.000,00, per ciascun anno;
 - al prezzo di riscatto per un importo non superiore a € 20.000,00.

Per aver diritto al riconoscimento fiscale delle suddette detrazioni occorre che:

- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna;
- all'atto della stipula del contratto di Leasing il soggetto acquirente abbia un'età inferiore a 35 anni e un reddito complessivo non superiore a € 55.000,00 e che non sia titolare di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa.

Se il soggetto acquirente ha un'età superiore ai 35 anni di età la suddetta detrazione sarà ridotta del 50%. Infine, tale agevolazione è applicabile a partire dal 1/1/2016 fino al 31/12/2020.

La presente informativa sarà oggetto di integrazione a seguito dell'attesa circolare esplicativa dell'AdE che sarà resa disponibile nelle prossime settimane e che chiarirà alcuni aspetti sull'applicazione delle novità fiscali introdotte.

ASPPI CAF SRL