



NOVITA' FISCALI NELLA LEGGE DI STABILITA' 2016

di Raffaele Trabace

Esame di alcune misure fiscali di interesse notarile contenute nell'art. 1, legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016)

§§§

1) AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" (art. 1 comma 55 – Legge di stabilità 2016)

55. All'articolo 1, nota II-*bis*), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c),

a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

La nuova disposizione consente al soggetto titolare di una casa acquistata con le agevolazioni "prima casa" di procedere all'acquisto di un'altra casa agevolata, a condizione che alieni la casa preposseduta entro un anno dalla data dell'atto relativo al nuovo acquisto.

In pratica qualora il contribuente sia titolare soltanto della casa acquistata con i benefici "prima casa" a titolo oneroso, può procedere ad altro acquisto agevolato a titolo oneroso (o gratuito) in qualsiasi Comune (anche in quello in cui è ubicata la casa agevolata), a condizione che la casa preposseduta sia alienata entro un anno dalla data dell'atto di acquisto.

Qualora, invece, il contribuente, oltre che della casa agevolata, sia titolare esclusivo o in comunione col coniuge, di altra casa, bisogna distinguere:

- se l'altra casa posseduta è in Comune diverso da quello in cui è sita la casa oggetto di nuovo acquisto: **le agevolazioni competono**, alla condizione di cui sopra;
- se l'altra casa posseduta, è nello stesso Comune della casa oggetto di nuovo acquisto (che sia lo stesso Comune della casa agevolata o Comune diverso da quello della casa agevolata): **le agevolazioni non competono**, non ricorrendo la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis), condizione che risulta derogata dalla nuova disposizione soltanto in relazione alla prepossidenza di casa acquistata fruendo delle agevolazioni elencate nella lettera c) della Nota II-bis) citata.

La norma dispone inoltre che qualora la casa agevolata posseduta non sia alienata entro un anno dalla data dell'atto relativo al nuovo acquisto, a questo si applica la disciplina sanzionatoria di cui al co. 4° della Nota II-bis) citata.

Quest'ultima disposizione prevede che in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici fiscali prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto (salvo che il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale) sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Fatta avvertenza, come sarà meglio precisato in seguito, che, a seguito delle modifiche normative in vigore dal 1° gennaio 2014, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute attualmente nella misura fissa di Euro 50 ciascuna per gli atti traslativi a titolo oneroso di immobili in genere, sia per quelli che fruiscono dei benefici "prima casa", sia per quelli che non fruiscono

di tali benefici e pertanto, come chiarito dalla stessa AE, la decadenza va a incidere soltanto sull'ammontare dell'imposta di registro che passa da quella agevolata del 2% a quella ordinaria del 9%.

Il credito d'imposta. Si ritiene ammissibile anche nella particolare fattispecie.

CNN Studio Tributario n. 5-2016/T

Utilizzo immediato del credito?

Si ritiene che sia ragionevole una risposta positiva, in quanto così come il legislatore consente di usufruire dell'agevolazione 'prima casa' fin da subito, anche se il contribuente è ancora titolare di un'altra abitazione agevolata, condizionando il mantenimento dell'agevolazione stessa all'alienazione successiva, così si deve riconoscere fin da subito il credito di imposta, parimenti condizionando lo stesso all'alienazione successiva."

Circolare 8 aprile 2016, n. 12

- **Credito di imposta**

Alla domanda se anche in tale ipotesi spetti al contribuente il credito d'imposta di cui all'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 l'Agenzia fornisce una risposta positiva ammettendo che il credito "spetti al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto", considerato che **“una diversa interpretazione non risulterebbe, infatti, coerente con la ratio della riforma che ha inteso agevolare la sostituzione della ‘prima casa’, introducendo una maggiore flessibilità nei tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto.”**

- **Nuovo acquisto con IVA**

Domanda

L'estensione dell'agevolazione 'prima casa' di cui all'art. 1, comma 55, della legge di Stabilità (il quale fa riferimento all'aliquota del 2 per cento dell'imposta di registro) spetta anche nel caso che il nuovo acquisto sia imponibile IVA ?

Risposta

Il punto 21) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972, ai fini dell'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata al 4 per cento, fa espresso rinvio, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata IVA del 4 per cento.

- **Nuovo acquisto a titolo gratuito**

Domanda

L'estensione dell'agevolazione '*prima casa*' di cui all'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità, spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno)?

Risposta

L'acquisto del nuovo immobile in regime agevolato, con l'impegno a rivendere quello preposseduto, può essere effettuato anche a titolo gratuito. La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova, infatti, applicazione, in via generale, anche con riferimento agli atti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'art. 69, commi 3 e 4, della legge 21 novembre 2000, n. 342. Tali disposizioni rinviando, infatti, alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La modifica delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis esplica, quindi effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni '*prima casa*' in sede di successione o donazione.

Resta inteso che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, dovrà risultare l'impegno a vendere entro l'anno l'immobile preposseduto.

- **Vendita dell'abitazione preposseduta**

Domanda

Se un contribuente ha acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione '*prima casa*' ed entro il 30 settembre 2016 vende l'abitazione preposseduta, potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo con l'agevolazione '*prima casa*'? In alternativa, può utilizzare un credito d'imposta?

Risposta

La nuova disciplina recata dall'art. 1, comma 55, della legge di Stabilità 2016 trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016, data di entrata in vigore della legge di Stabilità.

Per gli atti conclusi prima di tale data non può, dunque, essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né può essere riconosciuto un credito d'imposta.

CIRCOLARE 13 GIUGNO 2016, N. 27/E, 3.3

Le nuove disposizioni favoriscono soltanto chi è proprietario di casa acquistata con le agevolazioni A TITOLO ONEROSO

“Nel diverso caso in cui l'immobile preposseduto sia stato acquistato senza godere delle suddette agevolazioni, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune in quanto non verrebbe rispettata la condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Come si evince dai lavori parlamentari, (Nota tecnico-illustrativa alla legge di Stabilità 2016), infatti, la nuova previsione ha la sola finalità di rendere più elastica la fruizione dell'agevolazione in parola senza determinare variazione sul numero dei soggetti beneficiari.”

Nota

- Il soggetto proprietario nel Comune Alfa di una casa acquistata prima del 22 maggio 1993, assolvendo l' Iva con aliquota ridotta, che intenda acquistare nello stesso Comune un'altra casa con le agevolazioni “prima casa”, può avvalersi del meccanismo che consente di fruire dei benefici sul nuovo acquisto a condizione di procedere entro l'anno all'alienazione della casa preposseduta?*

Sviluppando evolutivamente il discorso fatto dalla stessa AE in tema di credito di imposta, si dovrebbe poter giungere alla conclusione di ritenere la casa acquistata con Iva ridotta prima del 22 maggio 1993, come casa per la quale l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per la quale i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano non tenendosi conto dell'immobile acquistato precedentemente, da considerarsi acquistato con le

agevolazioni “prima casa, a condizione che quest’ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell’atto.

- **Il soggetto è proprietario nello stesso comune di altra casa acquistata con le agevolazioni per successione e donazione.**

Può avvalersi del nuovo meccanismo?

Il caso non è stato esaminato dall’AE.

Circolare 13 giugno 2016, n. 27/E

3.1 Mancata vendita dell’immobile entro l’anno

D. In caso di inottemperanza dell’obbligo di alienazione dell’immobile preposseduto entro un anno dall’acquisto del nuovo immobile, previsto dal comma 4-bis dell’articolo 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986 (agevolazione “prima casa”) sono applicabili le procedure indicate nelle risoluzioni nn. 105/E/2011 e 112/E/2012?

R. Si rammenta che con le richiamate risoluzioni, n. 105 del 2011 e n. 112 del 2012, sono state indicate le procedure che possono essere seguite dal contribuente che non intende o non può assolvere agli impegni assunti in sede di acquisto della ‘prima casa di abitazione’ per comunicare tale circostanza all’Agenzia delle entrate ed evitare l’applicazione della sanzione amministrativa ovvero, corrisponderla in misura ridotta, beneficiando dell’istituto del ravvedimento operoso.

In particolare, con la risoluzione n. 105/E del 2011, è stata esaminata l’ipotesi di mancato trasferimento della residenza, nel termine di 18 mesi, nel comune in cui è sito l’immobile acquistato. **In tale sede, è stato chiarito che qualora risulti ancora pendente il termine di 18 mesi, l’acquirente può revocare la dichiarazione di intenti formulata nell’atto di acquisto, presentando apposita istanza all’Ufficio dove è stato registrato l’atto; in tal caso, sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni.**

Decorso il termine di 18 mesi, si verifica la decadenza dall’agevolazione; in tal caso, il contribuente sarà tenuto anche alla corresponsione delle sanzioni ma potrà avvalersi, ricorrendone le condizioni, dell’istituto del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate, presso il quale è stato registrato l’atto, con la quale dichiarare l’intervenuta decadenza dall’agevolazione.

Analoghe considerazioni sono state svolte con la successiva risoluzione n. 112/E del 2012, in relazione all'ipotesi di vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni entro il successivo quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno.

I principi affermati con le richiamate risoluzioni devono ritenersi applicabili anche con riferimento alla nuova previsione di cui al comma 4-bis della nota II-bis) posta in calce all'articolo 1, della Tariffa, parte I, allegata al TUR, che consente l'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' anche nell'ipotesi in cui il contribuente sia già in possesso di altro immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' a condizione, comunque, che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita per l'acquisto del nuovo immobile.

Analogamente alle fattispecie esaminate con le richiamate risoluzioni, anche la nuova previsione collega il verificarsi della decadenza al mancato rispetto di un impegno da parte dell'interessato. **Coerentemente con i principi già resi, il contribuente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto potrà, entro l'anno stabilito per la rivendita, proporre apposita istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale revocare l'impegno assunto al trasferimento dell'immobile, e conseguentemente richiedere la riliquidazione dell'imposta dovuta, oltre che degli interessi.**

Nel diverso caso in cui sia decorso l'anno dal nuovo acquisto agevolato senza che si sia proceduto alla vendita dell'immobile preposseduto, si verifica la decadenza dall'agevolazione fruita in sede di acquisto e, pertanto, oltre all'imposta ed ai relativi interessi, trova applicazione anche la sanzione del 30 per cento. **In presenza delle condizioni previste dall'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997, l'istante potrà accedere all'istituto del ravvedimento operoso ed ottenere la riduzione della sanzione, presentando apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione.** Al riguardo, si precisa che i diversi termini a cui l'articolo 13 del D.lgs. n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni, decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione fruita per il nuovo acquisto (ossia dal giorno in cui matura l'anno dalla stipula dell'atto).

2) DETRAZIONE DI IMPOSTA (art. 1 comma 56 – Legge di stabilità 2016)

56. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, **di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B** ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Soggetti cedenti: impresa costruttrice.

Secondo l'AE (telefisco) il beneficio non è estensibile agli acquisti da imprese di ristrutturazione. Acquisti che possono fruire, invece, del beneficio della detrazione di cui all'art. 16-bis, co. 3° del Tuir.

Soggetti cessionari

Di norma persone fisiche

La detrazione è personale e rimane in capo al soggetto beneficiario anche in caso di alienazione dell'immobile. Diversamente dalla detrazione di cui all'art. 16-bis del Tuir che si trasferisce all'acquirente salvo diverso accordo delle parti (Atto integrativo).

Condizioni

La detrazione spetta anche per gli acquisti di unità che non fruiscono delle agevolazioni "prima casa" e non destinate ad abitazione principale del contribuente.

Non è necessaria alcuna menzione o richiesta nell'atto di acquisto.

Pertinenze

Il Cnn ritiene che il beneficio possa estendersi anche agli acquisti di pertinenze.

Termine

Acquisto entro il 31 dicembre 2016.

Non vale il principio della effettuazione dell'operazione. Pertanto è detraibile soltanto l'imposta assolta in sede di acquisto, se fatto entro il 2016, quindi non l'Iva assolta su acconti effettuati, per es. nel 2015. (Cfr. *Circolare 18 aprile 2016, n. 12*)

Commento dell'Agenzia delle Entrate

Con la Circolare 18 maggio 2016, n. 2/E,

[Commento alle novità fiscali. Legge 28 dicembre 2015, n. 208 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato” (Legge di stabilità 2016). Primi chiarimenti.]

in particolare ai paragrafi 10., 10.1.e 10.2, di cui si riporta il testo nella Sezione “IMPOSTE”, l’AE chiarisce quanto segue.

- ***Impresa costruttrice***

Per impresa costruttrice deve intendersi “impresa che applica l’Iva all’atto del trasferimento”, per cui sono da considerarsi tali non solo le imprese che hanno costruito l’immobile ma anche le imprese di “*ripristino*” o c.d. “*ristrutturatrici*” che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell’edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tale interpretazione, secondo l’AE, vale a “*equilibrare*” il peso degli oneri fiscali delle cessioni di abitazioni soggette ad Iva rispetto a quelle soggette all’imposta di registro. Considerato che le prime determinano una imposizione più elevata sia a causa delle aliquote Iva, più alte rispetto a quelle di registro, sia e soprattutto a causa della base imponibile costituita nei trasferimenti Iva dal corrispettivo, mentre nei trasferimenti registro nei confronti di privati la base imponibile è costituita di norma dal valore catastale (prezzo-valore).

- ***Pertinenze***

La nuova detrazione presuppone l’acquisto, direttamente dall’impresa costruttrice (o ristrutturatrice), nel periodo gennaio-dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione abitativa di classe energetica A o B, anche con caratteristiche di lusso, ma non contiene alcun riferimento alle pertinenze dell’abitazione.

Ciononostante l’AE ritiene che il beneficio possa applicarsi anche alla pertinenza, a condizione che l’acquisto della stessa sia fatto contestualmente all’acquisto dell’unità abitativa e nell’atto di acquisto sia data evidenza del vincolo pertinenziale (*cf. Circolare n. 24/E/2004, circolare n. 108/MEF/1996 e risoluzione n. 181/E/ 2008*).

L’AE sostiene che la pertinenza, per fruire della detrazione, deve essere acquistata contestualmente, ma non dice che deve essere ubicata nello stesso stabile. Per cui, ricorrendo le condizioni soggettive e oggettive per la sussistenza del rapporto di pertinenzialità, si potrebbe ritenere che il beneficio spetti anche qualora la pertinenza sia ubicata in edificio diverso da quello dell’abitazione, a condizione, ovviamente, che anche la cessione della pertinenza sia soggetta/imponibile a IVA e che l’acquisto della stessa sia fatto contestualmente a quello dell’abitazione.

Così come non è posto un limite al numero delle abitazioni acquistabili, allo stesso modo si può ritenere che tale limite numerico non sussista nemmeno per le pertinenze.

- ***Cumulo con altre detrazioni***

Mancando nella norma un divieto specifico di cumulo di diverse detrazioni, l'AE ritiene che il contribuente che acquisti dall'impresa costruttrice/ristrutturatrice, entro 18 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, un'abitazione all'interno di un edificio interamente ristrutturato, possa beneficiare sia della detrazione del 50% dell'IVA sull'acquisto, sia della detrazione di cui all'art. 16-bis, comma 3, del TUIR, consistente in un'aliquota del 50% da assumere in misura pari al 25% del prezzo risultante dall'atto, entro l'importo massimo di Euro 96.000,00.

Fermo restando, sempre secondo l'AE, che la detrazione di cui al citato art. 16-bis, non può essere applicata anche all'IVA per la quale il contribuente si sia avvalso della detrazione in commento.

3. LEASING ABITATIVO – CONTRATTO (Art. 1 commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81 – Legge di stabilità 2016)

76. Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.

77. All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

78. In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene 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. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

79. Per il contratto di cui al comma 76 l'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di cui al comma 76:

a) 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;

b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

80. Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni del comma 78. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

81. Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

3.1. LEASING ABITATIVO - CANONI - DETRAZIONE DI IMPOSTA - MODIFICHE ALL'ART. 15 TUIR (Art. 1 comma 82 – Legge di stabilità 2016)

82. All'articolo 15, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lettera i-sexies) sono inserite le seguenti:

«i-sexies.1) i canoni, e i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro, e il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa; la detrazione spetta alle condizioni di cui alla lettera b);

i-sexies.2) le spese di cui alla lettera i-sexies.1), alle condizioni ivi indicate e per importi non superiori alla metà di quelli ivi indicati, sostenute da soggetti di età

non inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa».

3.2. LEASING ABITATIVO – MODIFICHE AL T.U.R. E ALL'ART. 1 TARIFFA PARTE PRIMA T.U.R. (Art. 1 commi 83 e 84 – Legge di stabilità 2016)

83. Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 40, comma 1-bis, le parole: «immobili strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter)» sono sostituite dalle seguenti: «immobili abitativi e strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numeri 8-bis) e 8-ter)»;

b) all'articolo 1 della tariffa, parte prima:

1) dopo il terzo capoverso è aggiunto

il seguente:

«Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies): **1,5 per cento**»;

2) è aggiunta, in fine, la seguente

nota:

«II-sexies) Nell'applicazione della nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria»;

c) all'articolo 8-bis della tariffa, parte prima:

1) dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti:

«1-bis. Atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'articolo 1, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: **1,5 per cento**.

1-ter. Atti, diversi da quelli di cui al comma 1-bis, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: 9 per cento»;

2) alla nota I), le parole: «di cui al comma 1» sono sostituite dalle seguenti: «di cui ai commi 1, 1-bis e 1-ter».

84. Le disposizioni di cui ai commi 82 e 83 si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Note

In base alle modifiche portate dai commi di cui sopra, e quella portata dal comma 905, di cui infra, il testo dell'art. 1, e relative Note, della Tariffa, Parte Prima, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico Imposta di Registro) risulta essere il seguente:

Art. 1

1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi **9 per cento**

Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis) **2 per cento**

Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale **15 per cento**

Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) **1,5 per cento**

Note:

I) NOTA ABROGATA DAL D.LGS. 14 MARZO 2011, N. 23.

II) NOTA ABROGATA DAL D.LGS. 14 MARZO 2011, N. 23.

II-bis)

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 29 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455,

all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto.

In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4.

II-ter) NOTA ABROGATA DAL D.LGS. 14 MARZO 2011, N. 23.

II-quater) NOTA ABROGATA DAL D.LGS. 14 MARZO 2011, N. 23.

II-quinquies) NOTA ABROGATA DAL D.LGS. 14 MARZO 2011, N. 23.

II-sexies)

Nell'applicazione della nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria.

3.3. LEASING ABITATIVO

Questioni di natura fiscale

Imposte indirette

Circolare 8 aprile 2016, n. 12/E

- **Abitazione principale**

Domanda

Si domanda se l'agevolazione 'prima casa' spetti a prescindere dal fatto che si tratti di una casa destinata ad abitazione principale dell'utilizzatore.

Risposta

L'aliquota dell'1,5 per cento dell'imposta di registro trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis che devono essere sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque a prescindere dalla circostanza che tale soggetto destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale.

Nota

Il discorso appare in linea con i principi posti a base degli acquisti "prima casa" che prevedono l'obbligo di destinazione abitativa soltanto nell'ipotesi di riacquisto a seguito di alienazione nel quinquennio della casa agevolata, al fine di evitare la decadenza dai benefici.

Ma qui forse l'AE avrebbe dovuto leggere la norma inserita nella tariffa parte prima del T.U.R nel contesto di tutte le nuove disposizioni sul leasing abitativo che al comma 76 della legge di Stabilità 2016 così esordiscono “*Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario ...*”

Tenuto presente, oltretutto, che un acquisto in leasing di immobile non adibito ad abitazione principale, non consentirebbe le detrazioni d'imposta di cui ai nuovi commi i-sexies.1) e i-sexies.2) dell'art. 15 del T.U.I.R.

- **Agevolazione prima casa: dichiarazioni dell'acquirente/concedente**

Domanda

Si chiede se le dichiarazioni richieste dalla legge all'acquirente quale presupposto per ottenere l'agevolazione ‘*prima casa*’ (ad esempio la dichiarazione di non avere la proprietà di altre case nel Comune) **devono essere fatte dall'utilizzatore nel contratto di leasing o nel contratto di compravendita tra il fornitore e la società concedente.**

Se queste dichiarazioni devono essere fatte nel contratto di leasing, vanno ripetute nel contratto di compravendita dall'utilizzatore o dall'acquirente? In altre parole, l'utilizzatore deve intervenire al contratto di compravendita?

Risposta

Dall'esame delle richiamate disposizioni, emerge, dunque che le condizioni per applicare le agevolazioni ‘*prima casa*’ all'atto di trasferimento dell'immobile **devono ricorrere in capo all'utilizzatore e che tale soggetto sarà tenuto ad effettuare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti previsti dalla nota II bis.**

Tali dichiarazioni potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile.

In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni ‘*prima casa*’ che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile.

Nota

L'AE conferma che le dichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti “*prima casa*” possono essere rese dall'utilizzatore nell'atto di acquisto oppure nel contratto di leasing. A condizione che, in questo secondo caso, il contratto di leasing, dice l'AE,

venga “prodotto per la registrazione unitamente all’atto di trasferimento dell’immobile”.

Considerato che nella prassi l’utilizzatore interviene nell’atto di acquisto da parte della società di leasing, sembra preferibile far rendere le dichiarazioni di legge in tale atto.

- **Registrazione del contratto di leasing enunciato nell’atto di compravendita**

Domanda

Il contratto di leasing (che è stipulato tra la società concedente e il soggetto utilizzatore) non deve essere registrato in termine fisso, perché è soggetto a registrazione solo in caso d’uso. Il successivo contratto di compravendita, stipulato in esecuzione del contratto di leasing, è usualmente firmato da tre soggetti (venditore, società concedente e soggetto utilizzatore). **Nel contratto di compravendita è inevitabilmente fatta enunciazione del contratto di leasing. Questa enunciazione comporta la tassazione del contratto di leasing enunciato?**

Risposta

Si precisa che per l’enunciazione del contratto di locazione finanziaria l’imposta di registro è dovuta nella misura fissa in applicazione del primo periodo del comma 1 dell’art. 40 del T.U.R. secondo cui: *“per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all’imposta sul valore aggiunto, l’imposta si applica in misura fissa.”*

Nota

La deroga al principio di alternatività Iva/Registro di cui all’ultimo capoverso del co. 1° dell’art. 40 del T.U.R. non si applica ai contratti di leasing, valendo la stessa soltanto per i contratti di locazione esenti da Iva.

Infatti il contratto di leasing rientra tra i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari che sono soggetti a registrazione in caso d’uso ai sensi della Nota all’art. 1 della Tariffa Parte Seconda del T.U.R. :

“i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il titolo VI, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono soggetti a registrazione in caso d’uso”.

Pertanto se il contratto di leasing immobiliare è stipulato in forma di scrittura privata non autenticata è soggetto a registrazione in caso d’uso. Se invece è stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata va registrato in termine fisso secondo le regole

ordinarie, ma in base al principio di alternatività di cui sopra sconta l'imposta di registro in misura fissa.

TASSAZIONE

L'impresa che procede all'acquisto dell'immobile al fine di concederlo in locazione finanziaria all'utilizzatore:

= se l'acquisto è fuori campo Iva o esente da Iva sono dovute:

l'imposta di registro con aliquota ridotta all'**1,5%**

le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, pari ad **Euro 50,00** per ciascuna

= se l'acquisto dell'immobile è effettuato presso un soggetto I.V.A. sono dovute:

l'I.V.A. nella misura ridotta (prevista per l'acquisto di "prima casa") del **4%**

imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di **Euro 200,00** per ciascuna.

A tale conclusione (per l'IVA) si perviene in considerazione del fatto che la disciplina sull'I.V.A., ai fini delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", fa espresso riferimento alla corrispondente disciplina agevolativa prevista in materia di imposta di registro.

Base imponibile

= per gli acquisti fuori campo Iva o esenti da Iva la base imponibile può essere determinata con il meccanismo del prezzo-valore;

= per gli acquisti in campo Iva e imponibili all'imposta la base imponibile è costituita dal prezzo.

Canoni di locazione

secondo alcuni commentatori si applicherebbe l'ordinaria imposta di registro prevista in materia di locazione immobiliare nella misura del **2%** sull'ammontare dei canoni per tutta la durata del contratto.

Ritengo di non concordare con tale conclusione.

Infatti la deroga al principio di alteratività Iva/Registro di cui all'ultimo capoverso del co. 1° dell'art. 40 del T.U.R. vale soltanto per i contratti di locazione esenti da Iva.

In pratica per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazione di servizi soggetti a IVA ...

Mentre il contratto di leasing rientra tra i contratti relativi alle operazioni e ai servizi

bancari e finanziari che sono soggetti a registrazione in caso d'uso ai sensi della Nota all'art. 1 della Tariffa Parte Seconda del T.U.R. :

“i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il titolo VI, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono soggetti a registrazione in caso d'uso”.

Pertanto se il contratto di leasing immobiliare è stipulato in forma di scrittura privata non autenticata è soggetto a registrazione in caso d'uso. Se invece è stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata va registrato in termine fisso secondo le regole ordinarie, ma in base al principio di alter natività di cui sopra sconta l'imposta di registro in misura fissa.

Riscatto

Secondo i primi commentatori l'utilizzatore dovrà corrispondere unicamente tre imposte fisse (di registro, ipotecaria e catastale) nella misura di euro 200 per ciascuna.

Il Promemoria CNN/ASSILEA riporta questo prospetto di tassazione.

Mutuo	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

Nonostante la norma della legge di Stabilità 2016, che introduce l'aliquota dell'1,50% per gli acquisti di immobili da concedere in leasing, sia intervenuta direttamente sull'art. 1 della Tariffa, invece che sull'art. 10 del d.lgs. n. 23/2010, il cui co. 3° disciplina la misura delle ipo-catastali fisse per gli atti di cui al co.1° del medesimo articolo, cioè, originariamente quelli relativi ai trasferimenti di immobili in genere e ai trasferimenti "prima casa", ritengo che una interpretazione sistematica della nuova disposizione porti a ritenere che le imposte fisse si applichino, invece, nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

Come si diceva, i primi commentatori hanno ritenuto che agli atti di riscatto si applichino le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 ciascuna ai sensi art. 35, comma 10.ter.1, del D.L. n. 223/2006, conv. in L. n. 248/2006,

comma introdotto dall'art. 1, co. 15, Legge 13 dicembre 2010, n. 220, (legge di stabilità 2011).

La ricostruzione non può ritenersi pacifica.

Infatti, dal 1° gennaio 2014, in virtù del disposto di cui al n. 4 dell'art. 10 del D.lgs. n. 23/2010 citato, in relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 del medesimo articolo sono state soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie.

Il principio di alternatività Iva/Registro di cui all'art. 40 del T.U.R. prevede che, diversamente dalle cessioni di immobili strumentali per natura, che si considerano soggette a Iva anche se esenti dall'imposta, e pertanto, in quanto in ogni caso non rientranti nell'ambito di cui all'art. 1 della Tariffa Parte Prima del T.U.R. rispetto alle stesse continuano a trovare applicazione le agevolazioni tributarie previste da norme precedenti (nel caso di specie imposte ipotecaria e catastale in misura fissa in luogo di quelle cd rinforzate del 3+1 per cento), le cessioni di immobili abitativi, invece, si considerano soggette a Iva soltanto se imponibili, con conseguente applicazione, alle cessioni esenti da Iva effettuate dalle società di leasing nei confronti degli utilizzatori che esercitano il diritto di riscatto, delle disposizioni di cui all'art. 1 della Tariffa (imposta di registro proporzionale 9 o 2 per cento, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 50 ciascuna).

Ricordo che i prospetti di tassazione anteriori alla novella, elaborati da Assilea in collaborazione con il CNN, già sposavano la tesi delle tre fisse per i riscatti di abitativi, affermando:

"E' ragionevole ritenere che le imposte d'atto siano dovute in misura fissa in quanto trattasi di norma di sistema."

Imposte dirette

Circolare 13 giugno 2016, n. 27/E

- *Età e reddito*

Domanda

Leasing abitativo, quando va verificata l'età e il reddito?

Risposta

Il requisito anagrafico, così come quello reddituale, rileva solo al momento della stipula del contratto.

L'utilizzatore può detrarre dall'IRPEF dovuta annualmente, la quota pari al 19% dei

canoni e relativi oneri accessori corrisposti alla società di leasing, fino ad un limite massimo annuo non superiore ad 8.000 Euro.

E' prevista, inoltre, una detrazione pari al 19% relativa al costo per il riscatto finale dell'immobile fino al limite di importo detraibile pari ad euro 20.000.

Le medesime agevolazioni, **ridotte alla metà** dei limiti massimi di cui sopra, sono previste a favore di:

= utilizzatore di età pari o superiore a 35 anni

= con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro.

Circolare 13 giugno 2016, n. 27/E

**** Detrazione dei canoni di leasing di abitazioni e spese accessorie***

D. Per individuare gli “oneri accessori” detraibili al 19%, per la nuova agevolazione dei canoni di leasing di abitazioni, introdotta all’articolo 15, comma 1, lettera i-sexies.1, TUIR, è possibile far riferimento a quelli descritti nella circolare 20 aprile 2005, n. 15/E, risposta 4.4, come ad esempio le “spese di istruttoria” per la concessione del leasing, la “commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione” o le spese “di perizia tecnica”?

R. La detrazione del 19 per cento di cui all’articolo 15, comma 1, lettere i-sexies.1) e i.sexies.2), del TUIR, è riconosciuta sui “canoni e i relativi oneri accessori” pattuiti nel contratto di leasing abitativo ed è subordinata all’effettivo pagamento degli stessi da parte dell’utilizzatore, attestato dall’ente concedente.

Con riferimento agli oneri accessori si precisa che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, NON sono detraibili gli oneri sostenuti per l’eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili.

Ugualmente, NON sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l’individuazione ed il reperimento dell’immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa.

Sono detraibili i costi di stipula del contratto di leasing.

Cessione contratto di leasing

Registro 1,5% se il cessionario del contratto possiede i requisiti per godere delle agevolazioni PRIMA CASA;

9% se il cessionario del contratto non possiede tali requisiti;

su una base imponibile che è costituita dal prezzo di cessione del contratto, aumentato dell'importo dei canoni ancora da pagare, oltre al prezzo di riscatto finale.

Risoluzione/cessione del contratto di leasing

Considerate che le agevolazioni fiscali sono parametrize tutte a situazioni che riguardano l'utilizzatore, se ne potrebbe concludere che l'intera normativa sulla decadenza dalle agevolazioni PRIMA CASA sia applicabile con riguardo alla persona dello stesso utilizzatore.

Applicazione di tutte le disposizioni sulla decadenza, per alienazione nel quinquennio, senza riacquisto entro l'anno, ivi comprese eventuali sanzioni a carico dell'utilizzatore, con decorrenza del quinquennio dalla data di acquisto in capo alla società di leasing.

Diversamente dal caso di alienazione dopo il riscatto, nel qual caso, se decorso il quinquennio dalla data di acquisto in capo alla società di leasing non dovrebbe verificarsi alcuna decadenza.

4. ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI IMMOBILI AI SOCI – TRASFORMAZIONE IN SOCIETA SEMPLICE (Art. 1 commi da 115 a 120 - Legge di stabilità 2016)

115. Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 settembre 2016, **assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo**, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o **beni mobili iscritti in pubblici registri** non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare le disposizioni dei commi dal presente al comma 120 a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, ovvero che vengano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015. **Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2016 si trasformano in società semplici.**

116. Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e

dell'imposta regionale sulle attività produttive **nella misura dell'8 per cento** ovvero **del 10,5 per cento** per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione, cessione o trasformazione. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13 per cento.

117. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, **il valore normale** può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. **In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, o in alternativa, ai sensi del primo periodo, è computato in misura non inferiore ad uno dei due valori.**

118. Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva. Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni di cui ai commi 1, secondo periodo, e da 5 a 8 dell'articolo 47 del citato testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986. Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute.

119. Per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 115 a 118, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono **ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.**

120. Le società che si avvalgono delle disposizioni di cui ai commi da 115 a 118 devono versare il **60 per cento dell'imposta sostitutiva entro il 30 novembre 2016** e **la restante parte entro il 16 giugno 2017**, con i criteri di cui al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

§§§

Chiarimenti della Circolare 21 maggio 1999, n. 112/E sulle norme agevolative di allora in gran parte analoghe a quelle di oggi

Novità e conferme della Circolare 1° giugno 2016, n. 26/E

TERMINE

Il termine per fruire delle agevolazioni è attualmente fissato al **30 settembre 2016**.

SOGGETTI

- **Assegnanti/cedenti**

possono essere: S.n.c., S.a.s., S.r.l., S.p.a., S.a.p.a.;

Si devono ritenere escluse, in quanto non espressamente contemplate dalle norme:

- le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché gli enti commerciali e non commerciali residenti nel territorio dello Stato;
- le società consortili;
- le società e gli enti non residenti privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato.

Si devono ritenere altresì escluse:

- le società semplici non aventi ad oggetto attività commerciale;
- le società in stato di fallimento.

CONFERMA Circolare 26/E/2016:

L'agevolazione si deve ritenere invece applicabile anche alle

società di armamento (costituite tra comproprietari di navi) e alle

società di fatto aventi ad oggetto l'esercizio di attività commerciali; in quanto equiparate a S.n.c. e S.a.s. dall'art. 5 del T.u.i.r.,

nonché alle **società già in stato di liquidazione** ordinaria all'epoca dell'entrata in vigore della nuova disciplina agevolativa. (Cfr. *Circolare 21 maggio 1999, n. 112/E* *Circolare 4 maggio 2007, n. 25/E*)

Esclusi:

Enti non commerciali

Società non residenti nel territorio dello Stato

- **Assegnatari/cessionari**

possono essere i soci persone fisiche o anche soggetti diversi dalle persone fisiche anche se non residenti nel territorio dello Stato, a condizione, recita il comma 115, che risultino tutti iscritti nel “libro soci”, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015, ovvero che vengano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, quindi entro il 31 gennaio 2016, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2015.

Secondo i principi enunciati dall’AE con la sopra citata *Circolare 112/E/1999*,

CONFERMA Circolare 26/E/2016:

la condizione di cui sopra

“**tutti i soci**” va intesa nel senso che, al momento dell’assegnazione/cessione, solo i soci che rivestano tale qualifica alla data sopra stabilita, possono fruire delle agevolazioni in commento, diversamente, si può osservare, una modifica soggettiva della compagine sociale intervenuta successivamente ai termini di iscrizione di cui sopra di fatto comporterebbe la totale inapplicabilità della nuova disciplina agevolativa.

Sempre sulla base di tali principi enunciati dall’AE a suo tempo e confermati oggi, si ritiene altresì:

= che la **percentuale di partecipazione** di cui si deve tenere conto ai fini dell’assegnazione/cessione, è quella risultante alla data dell’assegnazione, essendo non rilevante che la percentuale in sede di assegnazione/cessione possa essere diversa da quella risultante alla data di cui sopra; con ciò ammettendosi la possibilità del trasferimento di frazioni di quote dal socio agli altri soci o anche a terzi, senza che tali vicende possano pregiudicare la possibilità di avvalersi dell’agevolazione per il socio che era comunque tale alla data suddetta;

= che l’agevolazione spetta anche **all’erede** del socio che era tale alla ripetuta data, a condizione, ovviamente, che assuma la qualità di socio in luogo del socio defunto, con atto antecedente a quello dell’assegnazione;

= che l’agevolazione si rende inoltre applicabile nei casi in cui le azioni o quote del socio effettivo siano intestate a una **società fiduciaria**, a condizione che la società fiduciaria risulti “iscritta” [libro soci – registro imprese] prima della data pre-stabilita e che le parti forniscano la prova che il rapporto fiduciario tra società fiduciaria e fiduciario sia sorto anteriormente alla predetta data;

= che nei casi di **fusione o scissione**, le società incorporanti o beneficiarie della scissione possono procedere ad assegnazioni/cessioni agevolate a favore dei soci delle società incorporate, fuse o scisse, a condizione che questi rivestissero tale qualifica alla data di cui sopra;

= che nel caso di **usufrutto su quote**, la qualità di socio è da riferire al nudo proprietario;

= che per le **società di persone**, in assenza del libro soci, la prova del possesso della qualità di socio alla data voluta dalla legge va fornita sulla base di titolo idoneo avente data certa e depositato presso l'ufficio del registro delle imprese entro il 31 gennaio 2016.

Mentre per i soci di S.r.l. , che tengano o meno il libro soci, la prova è oggi fornita con l'iscrizione all'Ufficio del Registro Imprese.

ATTI

- **Assegnazioni**

L'ambito, diciamo così, “naturale” delle assegnazioni di beni ai soci è quello della **fase di liquidazione, dopo l'approvazione del piano di riparto.**

Tuttavia si ritengono ammissibili, con espressa previsione dello statuto o dei patti sociali o con il consenso di tutti i soci (così superando la tesi negativa fondata sulla presunta violazione della par condicio tra i soci o sul rischio di violazione dei diritti dei creditori per la impossibilità di attribuire una valutazione “obiettiva” ai beni da assegnare):

le assegnazioni di beni conseguenti a:

- restituzione mediante riduzione del capitale
- restituzione di riserve di capitale
- distribuzione di utili
- distribuzione di riserve di utili
- liquidazione della quota a seguito di recesso o esclusione.

E' ritenuta, invece, non pacifica l'assegnazione di beni agli eredi del socio defunto in luogo della liquidazione. Pertanto, come sopra precisato, l'erede del socio defunto,

tale alla data sopra prescritta, può avvalersi delle agevolazioni, a condizione che assuma la qualità di socio, se previsto dai patti sociali.

Il tema delle assegnazioni a soci in genere è ampiamente trattato dallo *Studio Cnn n. 103-2012/T*.

- **Cessioni**

Circa la nozione di cessione l'AE aveva precisato che la stessa, oltre alla compravendita, comprende altri negozi (esempio: permuta, datio in solutum e conferimento in società (Cfr. *Circ. 112/E/1999; Circ. 26/E/2016*))

Uno dei temi più dibattuti sotto la vigenza della disciplina del 1998, riguardava il quesito se l'assegnazione dovesse essere effettuata necessariamente **a favore di tutti i soci aventi i requisiti oppure se potesse essere fatta soltanto a favore di alcuni e non degli altri.**

Sulla questione era intervenuto il Tribunale di Milano con una Massima della fine del 1998, secondo la quale l'assegnazione agevolata di beni ai soci ex art. 29 legge 27 dicembre 1997, n. 449 non poteva consentire deroghe ai principi societari in materia di liquidazione e di operazioni sul capitale, per cui ad avviso del Tribunale non pareva dubbio che l'assegnazione dovesse avvenire in favore di tutti i soci e sulla base delle singole partecipazioni al capitale, trattandosi di una anticipazione della liquidazione dei beni sociali.

Con la *Circolare 112/1999*, l'AE, discostandosi dalla Massima del Tribunale, ritiene:

= che l'assegnazione debba essere effettuata nel rispetto della par condicio tra i soci, cioè che i beni debbano essere assegnati a tutti i soci nel rispetto delle quote di partecipazione, con possibilità però di assegnare beni solo a taluni soci anziché alla generalità di essi o di assegnare a taluni soci beni agevolabili e ad altri beni non agevolabili;

= che essendo taluni beni, come gli immobili, difficilmente divisibili, la par condicio potesse ritenersi soddisfatta anche nel caso in cui a un socio venisse assegnato l'immobile agevolabile e ad altri somme di denaro, (importi questi non suscettibili di agevolazione) che comunque rappresentassero la risultante di distribuzione di utili o la restituzione di capitale.

NOVITA' Circolare 26/E/2016:

Non costituisce causa ostativa l'attribuzione di beni agevolabili solo a taluni soci anziché alla generalità di essi; possono essere contestualmente assegnati sia beni agevolabili che beni non agevolabili.

Per le assegnazioni è prevista la possibilità di determinare il valore normale con i meccanismi di rivalutazione delle rendite catastali.

Per le cessioni, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene determinato ai sensi dell'art. 9 del T.u.i.r. o in alternativa con i criteri catastali, ai fini delle determinazioni della plusvalenza deve essere computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

Tanto vale, ovviamente, ai fini della plusvalenza, dato che ai fini Iva, se la cessione è in campo Iva e imponibile all'imposta, oppure ai fini dell'imposta di registro proporzionale se la cessione è soggetta a imposta di registro il valore da assumere è rappresentato dal corrispettivo, fatta salva l'applicazione in quest'ultimo caso, ricorrendone i presupposti, del meccanismo del prezzo-valore.

Il comma 117 afferma che il metodo catastale per la determinazione del valore normale: si applica su richiesta della società.

Le disposizioni del 1998 prevedevano la presentazione all'AE di un modello da parte delle società che intendevano avvalersi delle disposizioni agevolative.

La norma non è stata riproposta e da tanto discende che la richiesta delle agevolazioni e del metodo di determinazione della base imponibile siano da inserire nell'atto di assegnazione/cessione.

OGGETTO

Possono formare oggetto di assegnazioni o cessioni agevolate gli immobili diversi da quelli indicati nell'art. 43, co. 2°, primo periodo, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, T.U.I.R., vale a dire gli immobili "strumentali per destinazione", cioè gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore.

Il secondo periodo del comma 2° è relativo agli immobili "strumentali per natura", cioè quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, che si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato.

Immobili, gli uni e gli altri, che non si considerano produttivi di reddito fondiario, e che concorrono, pertanto, alla formazione del reddito di impresa.

Pertanto in base al co. 2° dell'art. 43, citato, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano:

= **strumentali** gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale societaria; sono gli immobili strumentali **“per destinazione”** ;

= che si distinguono da quelli **“strumentali per natura”**, definiti, nella seconda parte del comma citato, come gli immobili, relativi a imprese commerciali, che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, immobili questi ultimi che si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato.

Si differenziano dagli immobili strumentali:

= gli **immobili merce**, vale a dire gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;

= gli **immobili patrimonio**, gli immobili che non rientrano nelle categorie dei beni strumentali e dei beni merce, di cui sopra; sono normalmente immobili a destinazione abitativa.

Pertanto possono formare oggetto di assegnazioni/cessioni agevolate gli immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, e precisamente:

° **gli immobili strumentali per natura** (non utilizzati)

° **gli immobili merce**

° **gli immobili cd. patrimonio** (immobili che non costituiscono beni strumentali per destinazione, né beni merce – art. 90 t.u.i.r. – concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del Titolo I, Capo II (redditi fondiari).

La destinazione va verificata all'atto dell'assegnazione, risultando irrilevante l'epoca dell'acquisizione degli immobili al patrimonio sociale, che potrebbe essere anche successiva all'entrata in vigore della nuova disciplina agevolativa e la destinazione precedente all'assegnazione, **purché il bene rientri nella categoria di quelli agevolabili al momento dell'assegnazione.**

NOVITA' Circolare 26/E/2016:

Il cambiamento di destinazione d'uso anche se effettuato in prossimità della data di assegnazione per acquisire lo status di bene agevolabile è scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore dalla quale origina un legittimo risparmio di imposta non sindacabile ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 27 luglio 2000.

Società in liquidazione Nell'ipotesi di società che si trovano in una fase di liquidazione - in cui non è esercitata alcuna attività d'impresa, ma si è in presenza di una mera fase di chiusura dei rapporti di credito/debito verso terzi finalizzata alla cessazione dell'attività - **gli immobili possono, in linea generale, rientrare nell'assegnazione agevolata in esame.** In tal caso, infatti, si ritiene rispettata la finalità della disciplina in commento che intende favorire la fuoriuscita di quei beni che non sono direttamente utilizzati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali.

Diritti diversi dalla piena proprietà.

In base a quanto chiarito a suo tempo dall'AE si deve ritenere non applicabile l'agevolazione all'assegnazione/cessione di diritti diversi dalla piena proprietà, escludendo quindi usufrutto e nuda proprietà.

NOVITA' Circolare 26/E/2016:

Esclusi dal novero dei beni agevolabili anche: **i diritti edificatori**

NOVITA' Circolare 26/E/2016:

la disciplina in esame è applicabile solo nei confronti dei beni, non è possibile beneficiare della stessa qualora la società intenda assegnare non l'intera proprietà, ma un singolo diritto sul bene. Nel caso in cui la società risulti titolare di un diritto reale parziale sul bene (ad esempio, sia titolare della nuda proprietà e abbia dato in usufrutto o in abitazione il bene al socio),

è possibile beneficiare della disciplina in esame qualora

la società si liberi del suo diritto reale parziale assegnando definitivamente il bene al socio.

Anche in tal caso, infatti, si realizza la fuoriuscita del bene dal patrimonio della società a quello del socio.

L'AE NON chiarisce

in caso di quota gravata da usufrutto, il socio è il nudo proprietario, l'assegnazione/cessione a quest'ultimo potrebbe essere agevolata, qualora siano trasferiti in piena proprietà, un immobile all'usufruttuario (senza agevolazioni) e uno al nudo proprietario (con le agevolazioni) oppure qualora un unico immobile sia trasferito ad entrambi in piena proprietà nelle quote corrispondenti ai rispettivi diritti (agevolati quelli del socio nudo proprietario, non agevolati quelli dell'usufruttuario).?

Sempre in base alla prassi dell'AE, in occasione della precedente versione della normativa agevolata

° con riferimento alle **immobiliari di gestione**, che le dette società potevano cedere/assegnare ai soci in via agevolata anche gli immobili locati, in quanto, in base alla giurisprudenza della Cassazione, accolta dall'AE, non potevano considerarsi "direttamente impiegati" per l'esercizio dell'impresa; [detto per inciso, successivamente la Corte aveva mutato indirizzo ritenendoli, ai fini della imposizione diretta, immobili strumentali per destinazione]

NOVITA' Circolare 26/E/2016:

Gestione attiva esclusione

Si chiarisce, al riguardo, il caso in cui, accanto ad un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione/affitto relativi ad una pluralità di immobili (che consente l'assegnazione/cessione agevolata), si ponga in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso. Trattasi, ad esempio, degli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali.

La prestazione di tali servizi può risultare essenziale e determinante, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, al fine di considerare tali immobili come componente inscindibile di una gestione attiva del compendio immobiliare. In tale ottica, gli immobili in questione vanno considerati quali beni "utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa" e quindi esclusi dalla disciplina agevolata in esame. Al fine di individuare se i predetti requisiti siano essenziali e determinanti si rinvia ai criteri enunciati nel capitolo 4 della circolare n. 7/E del 29 marzo 2013.

CONFERMA Circolare 26/E/2016:

° con riferimento alle **società operanti nel settore agricolo** [purché costituite in forma di società commerciali], che il terreno, qualora utilizzato per la coltivazione e l'allevamento, in quanto impiegato nell'esercizio dell'impresa, non possa essere assegnato ai soci in regime agevolato.

Rientrano, invece, nella disciplina in esame i terreni concessi in locazione o in comodato al momento dell'assegnazione, non essendo in tal caso gli stessi impiegati dalla società nell'esercizio dell'impresa.

AGEVOLAZIONI - IMPOSTE DIRETTE

A) In capo alla società

è prevista un' imposta sostitutiva delle imposte sui redditi (Irpef, Ires) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap) sulla differenza tra il valore normale o il corrispettivo degli immobili assegnati/ceduti (con possibilità di determinarli, su richiesta, con i criteri di rivalutazione delle rendite catastali) e il loro costo fiscalmente riconosciuto, con le seguenti aliquote:

8% per le società operative;

10,5% per le società considerate non operative;

13% per le riserve in sospensione di imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci.

L'imposta sostitutiva deve essere versata dalla società per il **60% entro il 30 novembre 2016** e per il **40% entro il 16 giugno 2017**.

NOVITA' Circolare 26/E/2016:

Mancanza di base imponibile

nell'ipotesi in cui **il valore normale/catastale dei beni assegnati sia inferiore al loro costo fiscalmente riconosciuto**, la base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva sarà pari a zero e la minusvalenza non è deducibile ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

Tuttavia, **la mancanza di base imponibile non preclude la possibilità di fruire della disciplina agevolativa in esame.**

B) In capo al socio assegnatario persona fisica

E' prevista una deroga ad alcuni principi sulla tassazione degli utili di cui all'art. 47 del T.u.i.r.

Tenuto presente quanto segue:

* **l'assegnazione mediante distribuzione di utili e di riserve di utili:**

◦ da società di capitali: è tassabile in capo al socio;

Limitatamente alle seguenti percentuali del loro ammontare:

49,72% (partecipazioni qualificate: quotate: diritti di voto in assemblea ordinaria superiori al 2% e partecipazione al capitale superiore al 5%; non quotate: diritti di voto in assemblea ordinaria superiori al 20% e quota di partecipazione al capitale superiore al 25%) senza ritenuta alla fonte, utili da riportare nella dichiarazione dei redditi;

26% (partecipazioni non qualificate) mediante ritenuta da parte della società erogante e senza possibilità di optare per la tassazione ordinaria.

° da società di persone: non è tassabile in base al principio di trasparenza.

* **L'assegnazione mediante restituzione di riserve di capitale:**

° da società di capitale: se il valore normale del bene assegnato è superiore al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione, la differenza va assoggettata a tassazione all'atto dell'assegnazione del bene.

Va ricordato inoltre che mentre le assegnazioni in sede di recesso o liquidazione annullano integralmente la partecipazione del socio assegnatario e il venir meno del rapporto societario, nell'ipotesi di assegnazione mediante riduzione del capitale, il rapporto permane.

In tal caso il valore dell'assegnazione, come sopra precisato non costituisce utile per il socio assegnatario e tuttavia, poiché le norme in commento (comma 118) prevedono che il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute, la eventuale eccedenza assume per il socio assegnatario natura di plusvalenza da realizzo di partecipazione soggetta a imposizione come reddito di impresa o reddito diverso.

AGEVOLAZIONI IMPOSTE INDIRETTE

Iva: non sono previste agevolazioni (secondo la Relazione illustrativa alle norme “al fine di evitare che si pongano problemi di incompatibilità con le direttive dell'Unione Europea in materia”).

[Per le agevolazioni del '98 le assegnazioni non erano considerate cessioni agli effetti dell'Iva e dell'Invim]

Imposta di registro: le aliquote dell'imposta proporzionale, se applicabili, sono ridotte alla metà.

Imposte ipotecaria e catastale: si applicano in misura fissa.

[Le agevolazioni del 98 prevedevano l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa dell'1% e le ipo-catastali in misura fissa]

Ci si chiede se le agevolazioni di queste norme sia cumulabile con altre agevolazioni per le quali ricorrono le condizioni in capo agli acquirenti/assegnatari.

Cioè se l'acquirente ha, per es., i requisiti per fruire delle agevolazioni della "prima casa" o della "PPC", l'agevolazione della riduzione a metà si applica alle aliquote ridotte per effetto di tali agevolazioni?

Si ritiene che la risposta debba positiva, considerato che la norma fa riferimento alle aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili, senza ulteriori specificazioni o limitazioni.

Essendo la le norme attuali, come sopra detto, una sorta di "copia e incolla" delle norme del '98, non si è tenuto conto, evidentemente, del fatto che per gli atti soggetti a imposta di registro proporzionale, di cui all'art. 1 della Tariffa Parte Prima del T.U.R., le imposte ipotecaria e catastale si applicano comunque nella misura fissa di Euro 50 ciascuna.

Mentre per gli atti soggetti a IVA le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in genere nella misura fissa di Euro 200 ciascuna, salvo che per quelli aventi ad oggetto immobili strumentali per natura rispetti ai quali si applicano le ipo-catastali cd rinforzate del 3+1 per cento.

Quindi le agevolazioni per le ipo-catastali riguarderebbero soltanto le cessioni/assegnazioni in campo IVA di immobili strumentali per natura con applicazione delle imposte fisse di Euro 200 in luogo di quelle del 3+1 per cento.

Quanto all'imposta di registro si ritiene opportuno fare qui un breve cenno al principio di alternatività IVA/Registro di cui all'art. 40 del T.U.R.:

° per gli atti relativi a cessioni di beni soggette a IVA, l'imposta di registro si applica in misura fissa;

° le cessioni di immobili sono generalmente in campo Iva (salvo, per es., le cessioni di terreni non edificabili che non si considerano cessioni di beni) a seconda dei casi imponibili o esenti;

° le assegnazioni, invece, sono in campo Iva, salvo, oltre alle assegnazioni di terreni non edificabili, quelle relative a immobili acquistati presso privati o anteriormente al 1° gennaio 1973, che concretizzano ipotesi di autoconsumo esterno e quindi, secondo l'AE, non rilevanti ai fini dell'IVA.

Con la citata *Circolare 112/E/1999* l'AE riteneva che, ai sensi dell'art. 2, co. 2°, n. 6) del d.P.R. n. 633/1972, le assegnazioni fossero equiparabili alle cessioni, e pertanto dovevano considerarsi in campo IVA:

- gli acquisti fatti presso privati;
- gli acquisti fatti anteriormente al 1° gennaio 1973, data di entrata in vigore del d.P.R. n. 633;
- gli acquisti fatti in esenzione da IVA;

non potendosi applicare a tali fattispecie la previsione esentativa di cui all'art. 10, co. 1°, n. 27-quinquies) del d.P.R. n. 633/1972 che fa riferimento ai beni acquistati senza il diritto alla detrazione totale dell'IVA ai sensi degli artt. 19, 19-bis1 e 19-bis2, cioè:
= cessioni di beni destinati esclusivamente ad operazioni esenti;

= cessioni di beni per i quali la detrazione è preclusa in ragione delle loro caratteristiche oggettive;
non quindi cessioni di beni per i quali la detrazione non è stata esercitata perché non si è subito la rivalsa dell'imposta.

Senonché con la *Risoluzione 17 giugno 2002, n. 194/E*, l'AE, rivisitando l'orientamento manifestato con la *Circolare 112/E/1999*, richiamata la *Circolare 40/E/2002*, ritiene che non devono essere assoggettate a IVA:

le assegnazioni ai soci di beni che non abbiano consentito la deduzione dell'IVA in ragione del loro acquisto presso soggetti privati o anteriormente al 1° gennaio 1973. Operazioni che ai sensi del n. 5 del co. 2° dell'art. 2 del d.P.R. n. 633/1972, come chiarito dalla *Risoluzione 17 aprile 1998, n. 28*, si considerano autoconsumo e pertanto escluse dal campo di applicazione dell'IVA. (**CONFERMA Circolare 26/E/2016**)

IPOTESI DI TASSAZIONE

1) Assegnazioni fuori campo Iva [beni acquistati presso un privato; conferiti da un privato; acquistati anteriormente al 1973]

Terreni non edificabili - non agricoli

Registro: 9% (normale) 4,5% (agevolato)

Ipotecaria: Euro 50

Catastale: Euro 50

Terreni non edificabili - agricoli

Registro: 15% (normale) 7,5% (agevolato) Euro 200 (PPC)

Ipotecaria: Euro 50

Catastale: Euro 50

Fabbricati abitativi

Registro: 9% (normale) 4,5% (agevolato) (1% agevolato+“prima casa”)

Ipotecaria: Euro 50

Catastale: Euro 50

Fabbricati strumentali per natura (destinati specificamente ad attività commerciali)

Registro: 4% (normale ex art. 4 tariffa parte prima TUR) 2% (agevolato)

Ipotecaria: Euro 200

Catastale: Euro 200

L'ammontare dell'imposta di registro non può essere inferiore a Euro 1.000.

2) Cessioni/assegnazioni in campo Iva

In generale scontano l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 40, co. 1° del T.U.R.

Ma è necessario distinguere:

2A) Cessioni/assegnazioni di **terreni edificabili**, sono soggette/imponibili Iva

Registro: Euro 200

Ipotecaria: Euro 200

Catastale: Euro 200

La tassazione non è influenzata dall'agevolazione in commento.

2B) Cessioni/assegnazioni di **fabbricati strumentali per natura**, sono soggette a IVA, siano esse imponibili oppure esenti:

Registro: Euro 200 (normale) Euro 200 (agevolato)

Ipotecaria: 3% (normale) Euro 200 (agevolato)

Catastale: 1% (normale) Euro 200 (agevolato)

2C) Cessioni/assegnazioni di **fabbricati abitativi**, si considerano soggette a IVA solo se imponibili, quelle esenti non si considerano soggette a IVA e scontano pertanto l'imposta di registro in misura proporzionale:

Imponibili Iva

Registro: Euro 200

Ipotecaria: Euro 200

Catastale: Euro 200

Esenti Iva

Registro: 9% (non agevolato) 4,5% (agevolato) 1% (agevolato+"prima casa")

Ipotecaria: Euro 50

Catastale: Euro 50

In tutti i casi in cui è applicabile l'imposta di registro, il suo ammontare non può essere inferiore a Euro 1.000.

Il problema della valutazione automatica

Per le assegnazioni come per le cessioni, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, il comma 117 prevede la

possibilità di determinare il valore normale con i meccanismi di rivalutazione delle rendite catastali.

Nulla dispongono le nuove norme per quanto attiene alla determinazione della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro.

Le norme di oggi, salvo, come detto, qualche diversità, riproducono esattamente quelle del 1998. E l'AE, con la citata *Circolare 112/E/1999*, a suo tempo aveva affermato: "Si rileva altresì che, con riferimento all'imposta di registro, come precedentemente accennato, la norma in parola non contiene invece alcuna previsione circa i criteri di determinazione della base imponibile; sembra evidente, pertanto, che tornano applicabili i criteri stabiliti dagli articoli 50, 51 e 52 del citato D.P.R. n. 131 del 1986. Per completezza di argomento è appena il caso di precisare che per la determinazione del valore degli immobili si può ricorrere alla cosiddetta valutazione automatica e, pertanto, si rende applicabile anche il citato art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988, n. 154."

Orbene, si ripete, le nuove disposizioni riproducono letteralmente (salvo varianti per quanto attiene alla misura dell'imposizione) le norme del 1998. All'epoca il comma 5-bis. dell'art. 52 del T.U.R [che prevede che le disposizioni sulla valutazione automatica trovano applicazione soltanto relativamente alle cessioni di immobili per le quali ricorrano i presupposti per l'applicazione del meccanismo del prezzo-valore] non era stato ancora introdotto.

Aggiungasi, poi, che le norme relative allo scioglimento delle società di comodo, di cui alle leggi infra citate, prevedevano espressamente che la determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro non potesse essere inferiore a quella risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi d'imposta alle rendite catastali e che l'applicazione del criterio catastale di determinazione della base imponibile dovesse formare oggetto, a pena di decadenza, di esplicita richiesta nell'atto di assegnazione ai soci.

Inoltre l'AE, con la *Circolare n. 25/E/2007* chiarisce:

= che dal tenore letterale della norma si desume che l'imponibile è determinato su base catastale "nel rispetto delle condizioni previste" ossia soltanto per le assegnazioni di beni per le quali tale criterio di determinazione sia previsto dalla legge, in tutti gli altri casi, i criteri di valutazione sono quelli di cui agli articoli 50, 51 e 52 del D.P.R. n. 131 del 1986;

= che in base al combinato disposto dell'articolo 52, comma 5-bis, del D.P.R. n. 131 del 1986, dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 264 (finanziaria

2006) e dell'art. 1, comma 116, della legge Finanziaria 2007, per le assegnazioni ai soci persone fisiche di beni immobili, effettuate in applicazione della disciplina sullo scioglimento agevolato delle società commerciali, l'imponibile è determinato su base catastale soltanto se il bene assegnato è un "immobile abitativo e relative pertinenze" e se l'assegnatario, persona fisica non esercente attività d'impresa, ne faccia richiesta al notaio ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006);

= che, trattandosi di assegnazione e non di trasferimento, non trova applicazione il disposto del citato comma 497, (al quale rinvia il comma 5-bis dell'articolo 52 del D.P.R. n. 131 del 1986 sopra citato), nella parte in cui impone che le parti dichiarino in atto il corrispettivo effettivamente pattuito.

In conclusione, fino alla emanazione di interpretazioni evolutive da parte della stessa AE in senso più favorevole ai contribuenti assegnatari/cessionari, auspicabili anche in funzione di stimolo all'adozione delle nuove misure, si dovrebbe prudenzialmente ritenere che il prezzo-valore operi su un piano diverso dalla richiesta fatta dalla società di avvalersi del metodo catastale per la determinazione del valore normale e che, pertanto, il meccanismo possa trovare applicazione, su richiesta della parte cessionaria/assegnataria persona fisica, soltanto per gli immobili abitativi.

Per l'estensione del meccanismo catastale alle assegnazioni/cessioni anche di immobili diversi da quelli abitativi si esprime, anche se in forma dubitativa lo *Studio Cnn n. 20-2016/T*:

“(...) Tuttavia l’art. 1 comma 117 della legge di Stabilità 2016 sembrerebbe consentire di poter utilizzare come base imponibile il valore catastale, non solo per i beni di natura abitativa (e loro pertinenze) ma anche per tutti gli altri beni dotati di rendita catastale, non applicandosi la limitazione di cui al comma 5 bis dell’art. 52 Tur di cui risulta testualmente richiamato il solo comma 4. Del resto, a differenza delle fattispecie rilevanti ai fini Iva, non si comprenderebbe la necessità di indicare un ulteriore valore del bene su cui calcolare l’imposta di registro quando la norma già consente di utilizzare quello catastale in luogo del valore normale per la determinazione dell’imposta sostitutiva.”

NOVITA' CIRCOLARE 26/E/2016:

Per quanto attiene alla determinazione della base imponibile trovano applicazione anche ai fini dell’imposta di registro le regole previste per la determinazione del valore normale delle assegnazioni dall’articolo 1, comma 117 della legge n. 208 del 2015.

Si rammenta che tale disposizione stabilisce che “*Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in*

misura pari a quello risultante dall'applicazione delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

Il richiamato **comma 4 dell'articolo 52 del TUR prevede il meccanismo della valutazione automatica** che inibisce il potere di accertamento del valore da parte dell'amministrazione finanziaria nei casi in cui il corrispettivo indicato in atto sia pari o superiore al valore catastale degli immobili trasferiti, determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per appositi coefficienti, come precisato nel precedente paragrafo 4. L'opzione per la determinazione della base imponibile con il criterio automatico dovrà essere effettuata dalla società.

Reverse-charge. Qualora socio acquirente/assegnatario sia soggetto passivo Iva, si applica il meccanismo dell'inversione contabile nei casi di cessione/assegnazione imponibili Iva per opzione.

5.RIDETERMINAZIONE VALORI TERRENI PARTECIPAZIONI PROROGA DI TERMINI (Art. commi 887-888 - Legge di stabilità 2016)

887. Al comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al primo periodo, le parole: «1° gennaio 2015» sono sostituite dalle seguenti: «**1° gennaio 2016**»;
- b) al secondo periodo, le parole: «30 giugno 2015» sono sostituite dalle seguenti: «**30 giugno 2016**»;
- c) al terzo periodo, le parole: «30 giugno 2015» sono sostituite dalle seguenti: «**30 giugno 2016**».

888. Sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, edificabili o con destinazione agricola, rideterminati con le modalità e nei termini indicati nel comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, come modificato dal comma 887 del presente articolo, le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe **all'8 per cento**, e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge e' raddoppiata.

Riepilogo delle questioni già oggetto di esame da parte dell'AE sotto la vigenza delle norme prorogate.

Circolare 24 ottobre 2011, n. 47/E

OGGETTO: Rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni detenute alla data del 1° luglio 2011. Articolo 7, comma 2, lettere da dd) a gg), del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106

Circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E

OGGETTO: Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata

Con particolare riferimento ai seguenti punti:

4.1 Corrispettivo inferiore al valore di perizia

4.2 I diritti edificatori

4.3 Gli effetti dell'omessa indicazione in Unico

Risoluzione 27 maggio 2015, n. 53/E

OGGETTO: Questioni controverse in materia di rideterminazione del valore di acquisto dei terreni. Orientamenti giurisprudenziali – Gestione del contenzioso pendente.

§§§

Sul tema è intervenuta di recente l' Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 20/E del 18 maggio 2016, paragrafo 11**, per ribadire taluni principi già stabiliti con documenti di Prassi emanati in occasione di precedenti versioni della normativa agevolata.

Come noto la proroga dei precedenti termini della procedura introdotta a suo tempo dalla legge 28 dicembre 2001, n. 448 (legge finanziaria 2002), e la fissazione dell' aliquota dell' imposta sostitutiva, sono contenuti nell' art. 1, commi 888-889 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), che prevedono quali nuovi termini:

1° gennaio 2016: data alla quale i terreni e le partecipazioni dovevano essere posseduti;

30 giugno 2016: data entro la quale l' imposta sostitutiva deve essere versata, in caso di pagamento in unica soluzione, ovvero a decorrere dalla quale deve essere versata la prima rata, in caso di rateizzazione in tre annualità di pari importo;

30 giugno 2016: data entro la quale deve essere redatta e giurata la perizia di stima;

quale aliquota dell'imposta sostitutiva l'8%, sia per le partecipazioni sia per i terreni.

Fatta eseguire la perizia entro il 30 giugno 2016, con il versamento in unica soluzione o della prima rata dell'imposta sostitutiva, entro la predetta data, il contribuente può avvalersi del "nuovo" valore di acquisto ai fini della determinazione della plusvalenza di cui all'art. 67 del d.P.R. n. 917/1986, Testo Unico delle imposte sui redditi.

Con la Circolare 20/E citata l'AE, richiamando la *Circolare n. 35/E/2004*, fa presente che coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta interamente o di una o più rate della stessa, che in sede di determinazione della plusvalenza a seguito di cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto dei valori rideterminati in base alla perizia, non solo non hanno diritto al rimborso dell'imposta sostitutiva versata, ma, in caso di rateazione, sono tenuti anche al pagamento delle rate non ancora versate.

Richiamando la *Circolare n. 47/E/2011*, l'AE ricorda inoltre che il contribuente ha la facoltà di procedere a rideterminare il valore delle partecipazioni o dei terreni anche qualora si sia già avvalso della rivalutazione in base a precedenti disposizioni, precisando che della nuova rivalutazione il contribuente può avvalersi sia nel caso in cui il nuovo valore sia superiore sia nell'ipotesi in cui sia inferiore a quello risultante dalla perizia precedente, con facoltà per lo stesso contribuente sia di scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella versata in occasione di precedenti rideterminazioni, sia di chiedere il rimborso di quest'ultima ai sensi dell'art. 38 del d.P.R. n. 602/1973.

6. TRASFERIMENTI DI TERRENI AGRICOLI – AUMENTO ALIQUOTA REGISTRO- MODIFICA ART. 1 TARIFFA PARTE 1^ TUR - ESTENSIONE AGEVOLAZIONI PPC A FAVORE DEI PROPRIETARI DI MASI CHIUSI E DEL CONIUGE E DEI PARENTI IN LINEA RETTA CONVIVENTI (Art. 1 commi 905, 906 e 907 legge di stabilità 2016)

905. All'articolo 1, comma 1, terzo periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le parole: «12 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «**15 per cento**».

906. Al comma 4-bis dell'articolo 2 del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, dopo il primo periodo é inserito il seguente: «Le agevolazioni previste dal periodo precedente si applicano altresì agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, posti in essere **a favore di proprietari di masi chiusi** di cui alla

legge della provincia autonoma di Bolzano 28 novembre 2001, n. 17, da loro abitualmente coltivati».

907. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, sono applicabili anche a favore del coniuge o dei parenti in linea retta, purché già proprietari di terreni agricoli e conviventi, di soggetti aventi i requisiti di cui al medesimo articolo 2, comma 4-bis.