
Le agevolazioni fiscali sulla fiscalità immobiliare locale

di

Pubblicato il 13 Gennaio 2016

la Legge di stabilità 2016 prevede numerosi interventi in tema di riduzione della fiscalità locale sugli immobili, ad esempio le esenzioni sulla prima casa e le agevolazioni per affitti e comodati

La legge di Stabilità del 2016 contiene una serie di misure riguardanti l'IMU e la TASI, la cui finalità è costituita da un generale "alleggerimento" della pressione fiscale sugli immobili. Ciò per fare fronte con modalità ancor più incisive alla crisi ancora in atto che ha interessato soprattutto il comparto immobiliare.

Non deve neppure essere sottovalutato, indipendentemente dall'effettiva riduzione degli oneri fiscali sul "mattone," il profilo psicologico dei potenziali acquirenti. La tendenza ad investire nell'acquisto di immobili è progressivamente diminuita nel corso degli ultimi anni anche in considerazione delle preoccupazioni dei possibili interventi del legislatore finalizzati ad inasprire il prelievo fiscale.

La detassazione integrale dell'abitazione principale

Una delle principali misure della legge di stabilità del 2016 ha riguardato la completa detassazione dell'abitazione principale. Dal 1° gennaio 2016 saranno escluse dall'applicazione della TASI le abitazioni principali. La misura riguarda sia il possessore delle unità immobiliari (proprietario, usufruttuario, titolare del diritto di abitazione, etc), ma anche l'utilizzatore. Ad esempio se il conduttore risiede e dimora presso l'immobile condotto in locazione non dovrà pagare neppure la quota a suo carico (fino al 31 dicembre 2015) variabile dal 10 al 30 per cento. Anche in questo caso la novità si applica con decorrenza dal 1 gennaio 2016.

L'esclusione dall'imposizione riguarda anche l'IMU, ma non si tratta di una novità in quanto l'imposta municipale, anche con riferimento al 2015, si applicava solo gli immobili diversi dall'abitazione principale.

L'esonero dalla TASI non interessa le unità immobiliari di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) che restano soggette anche all'IMU. In questo caso l'imposta municipale dovuta sulla prima casa di lusso deve essere determinata applicando un'aliquota compresa dal 4 al 6 per mille e con una detrazione di 200 euro.

Comodati

La legge di Stabilità del 2016 ha previsto in talune ipotesi la riduzione della base imponibile IMU nella misura del 50 per cento. L'unità immobiliare deve essere concessa in uso ad un parente in linea retta entro il primo grado (ad esempio da padre in figlio). Sono esclusi i parenti in linea collaterale (ad esempio comodato tra il fratello e la sorella).

L'agevolazione è subordinata alla registrazione del contratto di comodato. Inoltre il comodante deve risiedere e dimorare nello stesso Comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato. Il comodatario deve utilizzare l'immobile quale abitazione principale (deve risiedere anagraficamente e deve dimorare).

La nuova disposizione si applica alle unità immobiliari non di lusso. Sono però previste ulteriori condizioni. Il comodante deve possedere un solo immobile in Italia. E' ammesso il possesso di un altro immobile in aggiunta a quello concesso in comodato a condizione che lo stesso sia ubicato nello stesso Comune. Se, ad esempio, il comodante possedesse anche una quota della residenza estiva, si perderebbe il diritto al beneficio.

Contestualmente, dal 1° gennaio 2016, è stata abrogata la disposizione che consentiva ai Comuni di disporre con proprio regolamento l'assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari concesse in comodato. Dal nuovo anno l'unico beneficio applicabile è quello che prevede, come ricordato, la riduzione della base imponibile IMU nella misura del 50 per cento. In tale ipotesi la "riduzione" è prevista dalla legge e non sarà più necessario verificare di volta in volta la delibera comunale.

Gli immobili concessi in locazione a canone concordato

Fino al 31 dicembre del 2015 gli immobili concessi in locazione, anche a canone concordato, erano di fatto considerati come unità immobiliari diverse dall'abitazione principale. In linea di principio l'IMU e

la TASI erano dovute in misura piena. I Comuni potevano stabilire aliquote inferiori avendo riguardo alla tipologia del contratto di locazione (a canone concordato).

Ora la legge di Stabilità del 2016 ha previsto, con decorrenza dal nuovo anno, un beneficio. L'IMU e la TASI saranno dovute applicando l'aliquota deliberata dal Comune nel 2015, ma nella misura inferiore del 75 per cento.

Le assimilazioni all'abitazione principale

La legge di stabilità del 2016, con una modifica alla disciplina della TASI, ed in particolare dell'art. 1, comma 609 della legge n. 147/2013, ha chiarito quali sono le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. Si tratta, osservando le condizioni previste dalla norma, di:

- abitazioni dei residenti all'estero;
- abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci;
- alloggi sociali;
- ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione;
- immobili posseduti dai militari (forze armate);
- se previsto dal regolamento comunale, abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari;
- abitazioni di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica presso gli immobili.

13 gennaio 2016

Nicola Forte