

Agevolazioni fiscali per l'acquisto di casa: tutte le novità 2016

Tante le agevolazioni introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 per coloro che desiderano acquistare un immobile. Il fine è quello di rilanciare il settore edile

Dalla detrazione dell'IVA per le abitazioni in classe energetica A e B, al leasing immobiliare, fino all'agevolazione prima casa raddoppiata al bonus per le giovani coppie all'eliminazione della TASI sulla prima casa. Tante sono le misure che ha introdotto la Legge di Stabilità 2016 in vigore dal 1 gennaio 2016 per rilanciare il settore immobiliare e in particolar modo favorire l'acquisto della prima casa.

Detrazione IVA acquisto immobile in classe A o B La Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208/ 2015 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 Serie Generale Supplemento n. 70 del 30 dicembre 2015) ha previsto per chi acquista abitazioni in classe energetica a o B, cedute da imprese costruttrici, la possibilità di detrarre dall'IRPEF dovuta il 50% dell'IVA pagata sulla compravendita. La detrazione è in vigore per gli acquisti realizzati dal 1 gennaio fino al 31 dicembre 2016 e viene ripartita in dieci quote annuali a partire dall'anno in cui è sostenuta la spesa.

Così, per fare un esempio, se si acquista o costruisce un'abitazione da destinare a prima casa che costa 200.000 euro con IVA al 4%, dunque 8.000 euro, lo sconto per l'acquirente sarà pari a 4.000 euro. Se invece l'immobile non può fruire dell'agevolazione prima casa e si applica l'IVA al 10%, l'acquirente potrà usufruire di uno sconto pari a 10.000 euro.

Acquisto casa con il leasing immobiliare Un'altra importante novità, riguarda la possibilità di acquistare un immobile con il leasing immobiliare. In pratica le banche o gli intermediari finanziari acquistano o fanno costruire un immobile sulla base delle indicazioni dell'utilizzatore, il quale paga un corrispettivo per l'utilizzo dell'abitazione, con facoltà di riscattarla decorso un certo periodo di tempo.

Al termine di questo periodo di tempo previsto nel contratto di leasing, l'utilizzatore può decidere se prolungare il contratto o anche non riscattare l'immobile e quindi lasciarlo alla banca.

È prevista, inoltre, la possibilità per l'utilizzatore di chiedere 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, con proroga automatica del contratto per il corrispondente periodo.

La sospensione avviene quando si verificano specifici eventi, come la cessazione del rapporto di lavoro subordinato.

Per incentivare soprattutto i giovani a compiere questo passo molto importante, ovvero l'acquisto di una casa, si prevede un'ulteriore agevolazione fiscale in caso di stipula di un contratto di leasing immobiliare. In particolare, per i giovani che hanno meno di 35 anni e con reddito annuo non superiore a 55.000 euro, è prevista la possibilità di beneficiare della detrazione IRPEF del 10% sui canoni e i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro e a 20.000 euro nel caso di riscatto dell'immobile.

Se a utilizzare il leasing sono soggetti con età superiore a 35 anni, la detrazione è dimezzata (4.000 euro per la detrazione IRPEF sui canoni periodici e 10.000 euro per riscattare l'abitazione). Inoltre per chi decide di acquistare casa utilizzando il leasing immobiliare si prevedono ulteriori agevolazioni per le imposte indirette, ipotecarie e catastale.

Nello specifico, l'imposta di registro applicabile è l'aliquota ridotta all'1,5%, sempre se l'immobile ha le caratteristiche di prima casa; in caso contrario l'imposta è al 9%.

Agevolazione prima casa doppia Dal 1 gennaio 2016 la Legge di Stabilità ha introdotto anche la possibilità per chi ha già acquistato un immobile, usufruendo dell'agevolazione prima casa (ossia IVA al 4% o imposta di registro al 2%) di poter riavere il bonus.

In sostanza si potrà acquistare un immobile con l'agevolazione prima casa anche per chi ne ha già fruito: basterà alienare il vecchio immobile entro un anno dal nuovo rogito.

Devono comunque sussistere tutti i requisiti previsti dalla normativa per poter usufruire dell'agevolazione prima casa:

- l'immobile da acquistare non deve essere nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)
- trasferimento della residenza nel comune in cui è situato l'immobile entro 18 mesi dal rogito.

Bonus mobili per le giovani coppie Bonus giovani coppie Nel novero delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di un immobile, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto anche un nuovo bonus mobili che si affianca a quello tradizionale previsto per chi ristruttura casa.

Il bonus mobili per le giovani coppie è una detrazione dall'IRPEF pari al 50% per le spese sostenute per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, quindi è legato dai lavori di ristrutturazione. Le giovani coppie in cui almeno uno dei due abbia età inferiore ai 35 anni, coniugati o conviventi more uxorio da almeno 3 anni, possono fruire della detrazione dall'IRPEF al 50% per un importo massimo di 16mila euro, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

Rientra nel bonus l'acquisto di mobili nuovi intesi come letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi e apparecchi di illuminazione. Non si potrà fruire del bonus per l'acquisto di grandi elettrodomestici.

Stop TASI prima casa Infine, si ricorda che dal 1 gennaio 2016 viene alleggerita la tassazione fiscale su immobili intesi come abitazione principale visto che non si paga oltre all'IMU anche la TASI, ossia il tributo comunale sui servizi indivisibili, sempre che in entrambi i casi l'immobile non sia classificato come di lusso o di pregio, ossia rientri nelle categorie catastali A1, A8 e A9.