

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Le novità fiscali per la casa

ANCE-Fiscalità Edilizia

22 dicembre 2015



IL FISCO SULLA CASA



- **Fino al 2015**

- TASI sull'abitazione principale
- IMU+TASI sulla seconda casa

- **Dal 2016**

- Detassazione totale dell'abitazione principale
- Incentivi all'acquisto della casa anche da investimento

DDL di stabilità 2016

Con riferimento alla **fiscalità della casa**, la manovra prevede:



- ✓ Una **detrazione IRPEF** pari al **50%** dell'**IVA** dovuta sull'**acquisto** di **abitazioni in classe energetica A o B**, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse, effettuato **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016**



- ✓ Classe A o B
- ✓ Qualsiasi categoria catastale abitativa
- ✓ Qualsiasi destinazione (prima casa, casa da affittare, casa a disposizione)

PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE TOTALE	DETRAZIONE ANNUA
€ 250.000	<i>Prima casa</i>	€ 10.000 (4% di 250.000)	€ 5.000 (50% IVA pagata)	€ 500 (1/10 detrazione totale)
	<i>Seconda casa</i>	€ 25.000 (10% di 250.000)	€ 12.500 (50% IVA pagata)	€ 1.250 (1/10 detrazione totale)

DDL di stabilità 2016

Con riferimento alla **fiscalità della casa**, la manovra prevede:

- ✓ Una **disciplina ad hoc** del «*leasing abitativo*» e **detrazioni**, sino al 2020, per i giovani che lo utilizzano per l'acquisto dell'abitazione principale

**Età <35 e
Reddito ≤
€ 55.000**

Detrazione IRPEF = 19% dei canoni annui, per un massimo di 8.000 euro

Detrazione IRPEF = 19% del prezzo di riscatto, per un massimo di 20.000 euro

**Età ≥35 e
Reddito ≤
€ 55.000**

Detrazione IRPEF = 19% dei canoni annui, per un massimo di 4.000 euro

Detrazione IRPEF = 19% del prezzo di riscatto, per un massimo di 10.000 euro

- ✓ La **possibilità di fruire dei benefici «prima casa»** anche per il **riacquisto** di un'abitazione, a **condizione** che **entro 1 anno** sia **venduta** la «prima casa» **già posseduta**

DDL di stabilità 2016

Con riferimento alla **fiscalità della casa**, la manovra prevede:

- ✓ La proroga dei bonus «potenziati» per **riqualificazione energetica, antisismica, ristrutturazione e acquisto mobili**

Eco-Bonus

- ❑ dal 06.06.2013 al 31.12.2016 = detrazione 65%
- ❑ Per il 2016 = possibilità per soggetti «*incapienti*» e per lavori condominiali di cedere il bonus all'impresa con modalità da definire

Bonus-antisismica

- ❑ dal 04.08.2013 al 31.12.2016 = detrazione 65% per abitazioni principali e immobili produttivi in zone sismiche 1 e 2

Bonus edilizia

- ❑ dal 26.06.2012 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 96.000 euro

Bonus mobili

- ❑ dal 06.06.2013 al 31.12.2016 = detrazione 50% sino a 10.000 euro



Bonus mobili per le giovani coppie

Per il 2016 = detrazione 50% sino a 16.000 euro per l'acquisto di mobili da parte di giovani coppie (di cui almeno uno di età ≤ 35) che comprano la «prima casa»

DDL di stabilità 2016

Con riferimento alla **fiscalità della casa**, la manovra prevede:

✓ **La riduzione del prelievo patrimoniale sulla casa**

- ***L'eliminazione della TASI per le «abitazioni principali» non di lusso (NON accatastate in A/1, A/8 e A/9)***
- ***La riduzione del 25% del prelievo IMU e TASI per le abitazioni locate a canone concordato***

Incentivi all'acquisto di case «energetiche» da locare a canoni ridotti (art.21, DL 133/2014 – L.164/2014)

- **Deduzione** dal reddito imponibile **IRPEF** di un importo pari al **20% del prezzo d'acquisto** (fino ad un **massimo di € 300.000**) di **abitazioni nuove invendute al 12 novembre 2014**, o derivanti da interventi di **ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo**, in **classe energetica A o B**, acquistate nel periodo **2014-2017**, da destinare (entro i 6 mesi successivi) alla **locazione a canoni ridotti**
- **Deduzione** dal reddito imponibile **IRPEF** degli **interessi passivi** relativi a **mutui** contratti per l'acquisto delle unità abitative da locare
- Deduzione **ripartita in 8 anni**, utilizzabile dal periodo d'imposta in cui è stipulato il contratto di locazione
- **Modalità operative da definire con DM del MIT+MEF**



DM 8 settembre 2015
(GU del 3 dicembre 2015)

DEFINIZIONE DI «ABITAZIONI INVENDUTE»

L'«abitazione invenduta» al 12/11/2014 è quella che, a tale data, è ultimata, o in costruzione, o per la quale è già rilasciato titolo abilitativo (comunque denominato) o sottoscritta la convenzione con il Comune