

## Newsletter n. 13/2016

### Circolare Agenzia delle Entrate n. 12/E/2016: Chiarimenti interpretativi sulla Legge di Stabilità 2016

---

Con la Circolare n. 12 dell'8 aprile 2016, l'Agenzia delle Entrate ha formalizzato le risposte date in occasione degli incontri organizzati dalla stampa specializzata del 21 e 28 gennaio 2016.

Tra queste, vengono di seguito illustrati i chiarimenti forniti in merito ai seguenti argomenti:

1. Agevolazioni prima casa;
2. Detrazione Irpef per l'acquisto dell'abitazione dall'impresa costruttrice;
3. Leasing abitativo;
4. Maxiammortamenti.

#### 1. Agevolazioni prima casa

---

##### 1.1 Credito d'imposta per l'acquisto della nuova abitazione

**QUESITO:** È stato chiesto di chiarire se può beneficiare del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa il contribuente che vende l'abitazione comprata con l'agevolazione "prima casa" e ricompra entro un anno un'altra "prima casa". E se tale credito può essere fruito se il contribuente effettua il nuovo acquisto prima di vendere la casa preposseduta.

**RISPOSTA: SI** – Il credito di imposta di cui all'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto.

### 1.2 Nuovo acquisto assoggettabile ad IVA

**QUESITO:** È stato chiesto di chiarire se l'estensione dell'agevolazione "prima casa" ex art. 1, co. 55, della Legge di Stabilità (il quale fa riferimento all'aliquota del 2% dell'imposta di registro) spetti anche nel caso di nuovo acquisto imponibile IVA.

**RISPOSTA: SI** – Il punto 21) della Tab. A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972, ai fini dell'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata al 4%, fa rinvio alla ricorrenza delle condizioni di cui alla nota *II-bis*) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

### 1.3 Nuovo acquisto a titolo gratuito

**QUESITO:** È stato chiesto di chiarire se l'estensione dell'agevolazione "prima casa" di cui all'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità, spetti anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (con impegno dell'acquirente di alienare la casa preposseduta entro un anno).

**RISPOSTA: SI** – Ai sensi dall'art. 69, co. 3 e 4, Legge 342/2000 la disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione trova applicazione anche con riferimento agli atti a titolo gratuito.

### 1.3 Vendita dell'abitazione posseduta

**QUESITO:** È stato chiesto di chiarire se un contribuente, che 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", e se, in alternativa, può utilizzare un credito d'imposta.

**RISPOSTA: NO** – Perché la nuova disciplina recata dall'art. 1, co. 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.

## 2. Detrazione Irpef per l'acquisto dell'abitazione dall'impresa costruttrice

Considerato che l'art. 1, co. 56, L. 208/2015, dispone una detrazione dall'IRPEF del 50 per cento dell'IVA corrisposta per acquisto di abitazioni dall'impresa costruttrice, sono stati posti i seguenti quesiti:

**QUESITO n. 1:** È stato chiesto di chiarire se sia detraibile l'IVA pagata in acconto nel 2015 se la vendita è stipulata nel 2016.

**RISPOSTA: NO** – In applicazione del principio di cassa, ai fini della detrazione è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo d'imposta 2016.

**QUESITO n. 2:** È stato chiesto inoltre di chiarire se sia detraibile l'IVA pagata in acconto nel 2016 se la vendita è stipulata nel 2017.

**RISPOSTA: NO** – L'IVA in acconto versata nell'anno 2016 per acquisti effettuati nel 2017 non è detraibile perché la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare entro il 31 dicembre 2016.

**QUESITO n. 3:** È stato chiesto inoltre se sia detraibile l'IVA pagata per acquisto di case costruite da più di 5 anni.

**RISPOSTA: SI** – Il nuovo art. 10 co. 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, dispone che la cessione di fabbricati abitativi da parte delle imprese costruttrici può essere assoggettata all'IVA anche dopo i cinque anni dalla fine dei lavori, purché l'impresa abbia manifestato espressamente l'opzione per la relativa imposizione. In presenza di quest'ultima condizione, la detrazione IRPEF, introdotta dalla norma agevolativa, può essere riconosciuta indipendentemente dalla data di fine lavori.

**QUESITO n. 4:** È stato infine chiesto se sia detraibile l'IVA pagata per acquisto di un appartamento che l'impresa costruttrice, in attesa di venderlo, abbia concesso in locazione?

**RISPOSTA: SI** – Nel silenzio della norma, l'Agenzia delle Entrate ritiene che l'acquisto nel periodo di imposta 2016 di un appartamento che l'impresa costruttrice cedente abbia precedentemente concesso in locazione consenta comunque di fruire della detrazione.

### 3. Leasing abitativo

#### 3.1 Agevolazione prima casa: destinazione ad abitazione principale

**QUESITO:** L'art. 1, co. 83, Legge di Stabilità per il 2016, dispone che all'acquisto della società concedente si applichi l'agevolazione "prima casa" se ricorrono i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, in capo all'utilizzatore. Il leasing abitativo (art. 1, co. 83, Legge di Stabilità 2016) ha come presupposto la destinazione ad abitazione principale dell'utilizzatore della casa acquistata su sua indicazione. 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: SI** – La nuova formulazione della norma, prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1,5 per cento per i trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario aventi 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 alla nota II-bis e II-sexies.

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.

4

#### 3.1 Agevolazione prima casa: dichiarazioni dell'acquirente/concedente

**QUESITO:** È stato chiesto di chiarire se le dichiarazioni richieste dalla Legge all'acquirente quale presupposto per ottenere l'agevolazione "prima casa" 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: SI** – 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.

### 3.3 Registrazione del contratto di leasing enunciato nell'atto di compravendita

**QUESITO:** Come noto, Il contratto di leasing (che è stipulato tra la società concedente e l'utilizzatore) è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Considerato che nel successivo contratto di compravendita è inevitabilmente fatta enunciazione del contratto di leasing, è stato chiesto di chiarire se questa enunciazione comporta la tassazione del contratto di leasing enunciato.

**RISPOSTA: SI** – Detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciata, e per l'enunciazione del contratto di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa, in applicazione del primo periodo dell'art. 40, co. 1, TUR.

## 4. Maxiammortamenti

### 4.1 Applicazione ai fini Irap

**QUESITO:** Con riguardo alla norma sui maxiammortamenti che introduce l'agevolazione "ai fini delle imposte sui redditi", se il "bonus" si applica ai fini IRAP.

**RISPOSTA: NO** – Dal tenore letterale della norma si evince che l'applicazione della norma riguarda soltanto le imposte sui redditi e non produce effetti ai fini dell'IRAP.

### 4.2 Maggiorazione del costo

**QUESITO:** Considerato che la maggiorazione del costo rileva "con esclusivo riferimento alla determinazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria", è stato chiesto di chiarire se è corretto ritenere che debba essere esclusa ogni rilevanza ai fini del calcolo dei parametri utilizzati per effettuare il test di operatività delle società non operative.

**RISPOSTA: SI** – Tale maggiorazione non rileva ai fini del test di operatività.

### 4.3 Società non operative

**QUESITO:** È stato chiesto di chiarire quali effetti produce rispetto alla disciplina delle società non operative, la circostanza che una società, che consegue il reddito minimo richiesto dalla normativa sulle società non operative, ma per effetto dei super ammortamenti rilevi un reddito finale dichiarato inferiore a questo livello.

**RISPOSTA: SI** – Si conferma che la disciplina delle società non operative non implica il venir meno delle agevolazioni fiscali previste da specifiche disposizioni di Legge (cfr. circolare n. 25/E del 2007 e circolare n. 53/E del 2009). Ne deriva che la maggiore quota di ammortamento del periodo d'imposta (derivante dall'agevolazione) riduce il reddito minimo presunto rilevante nella disciplina delle società di comodo.

\*\*\*\*\*

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Roma, 8 settembre 2016

**Dott.ssa Aurora Renga**

aurorarenga@fiorentinoassociati.it

**Dott. Marco Fiorentino**

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

**DISCLAIMER**

*Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.*

6