

## Circolare Ufficio delle Entrate

Con la circolare 12/E pubblicata l'8 aprile 2016, l'Agenzia delle Entrate ha raccolto alcuni chiarimenti forniti alla stampa specializzata in occasione degli eventi "Videoforum" e "Telefisco". Tra i temi affrontati quelli relativi alle agevolazioni prima casa, alla cedolare secca, al leasing abitativo e al bonus mobili e risparmio energetico. Vediamo quanto è stato evidenziato.

### Agevolazioni prima casa

In materia di "prima casa" la Circolare chiarisce che il credito d'imposta

per il riacquisto della prima casa spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima di aver venduto l'immobile preposseduto. La ratio della riforma, infatti, è di agevolare la sostituzione della "prima casa" rendendo più flessibili i tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto.

La circolare spiega poi che le novità inserite nel corpo della disciplina "prima casa", nell'ambito della Nota II-bis citata, si applicano anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile ad Iva. 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.

Viene poi sottolineato che 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 rinviano, 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.

Per quanto riguarda i tempi, 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.

### Cedolare secca

Sul fronte della cedolare secca, la circolare evidenzia che l'art.9 del d.l. 28 marzo 2014, n. 47 prevede, al comma 1, che "Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'art.3, comma 2, quarto periodo, del d.l.

14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art.4 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento;

La predetta disposizione stabilisce, quindi, una riduzione dal 15 al 10 per cento dell'aliquota della cedolare secca applicabile, ai sensi dell'art.3, comma 2, quarto periodo, del D.lgs. n. 23 del 2011, per i contratti a canone concordato (o concertato), stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini di cui all'art.2, comma 3, della L. n. 431 del 1998 e all'art.8 della medesima legge, relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa. Il comma 2-bis dell'art.9 (del d.l.n. 47 del 2014) estende l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225;

Qualora nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento della cedolare secca, all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, secondo i principi stabiliti dall'art.1, comma 2 del decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, del 14 luglio 2004

La circolare prevede anche chiarimenti sul Leasing, che non tratteremo per brevità e perché non lo riteniamo uno strumento da consigliare ai nostri clienti e lettori. Ci sono anche altri chiarimenti.

La fonte dell'articolo è [idealista.it](http://www.idealista.it)