



*Studio Di Leone*

COMMERCIALISTA



**CIRCOLARE INFORMATIVA II TRIMESTRE 2016**

*Indice:*

- Pag. 2 - § -*    **LE AGEVOLAZIONI PER IL LEASING DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**
- Pag. 2 - § -*    **DETRAZIONE SPESE SCOLASTICHE E MENSA SCOLASTICA**
- Pag. 3 - § -*    **DETRAZIONI IRPEF LAVORI MANUTENZIONE CONDIMINIO MINIMO**
- Pag. 4 - § -*    **CESSIONE DELLA DETRAZIONE IRPEF 65% AI FORNITORI**
- Pag. 5 - § -*    **BONUS MOBILI GIOVANI COPPIE**
- Pag. 5 - § -*    **DETRAZIONE 50% IRPEF REALIZZAZIONE PIU' UNITA' ABITATIVE**
- Pag. 7 - § -*    **L'ESONERO DEL PAGAMENTO CANONE RAI**



Via Fr.lli Cervi, 10    Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



**Studio Di Leone**

**COMMERCIALISTA**

## **LE AGEVOLAZIONI PER IL LEASING DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Con l'intento di favorire l'acquisizione della "prima casa" la Finanziaria 2016 ha introdotto una specifica disciplina per il contratto di leasing avente ad oggetto un immobile da adibire ad abitazione principale.

Dal punto di vista fiscale, è previsto il riconoscimento, in capo all'utilizzatore, di una detrazione IRPEF del 19% sui canoni di locazione e sul prezzo di riscatto, al ricorrere di specifiche condizioni.

Tale agevolazione ha carattere "temporaneo" in quanto trova applicazione dal 2016 al 2020.

Preme evidenziare che a seguito dell'esplicito richiamo a quanto previsto dalla norma, per "abitazione principale" si intende l'immobile in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

La predetta detrazione è pari al 19% dei canoni e relativi oneri accessori (compreso il maxi canone) e del prezzo di riscatto e spetta a condizione che:

- l'unità immobiliare oggetto del contratto sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna;
- il soggetto interessato, all'atto della stipula del contratto :
  - abbia un reddito complessivo non superiore a € 55.000 ;
  - non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

La misura della detrazione dipende dall'età dell'utilizzatore per cui ad un soggetto di età:

- inferiore a 35 anni , la stessa è riconosciuta nel limite annuo massimo di € 8.000 per i canoni e € 20.000 per il prezzo di riscatto;
- pari o superiore a 35 anni, la stessa è riconosciuta nel limite annuo massimo di € 4.000 per i canoni, € 10.000 per il prezzo di riscatto.

## **DETRAZIONE SPESE SCOLASTICHE E MENSA SCOLASTICA**

Le **spese di istruzione 2016 e le spese scolastiche tra cui le spese per la mensa** sono oneri detraibili dai contribuenti in quanto rientrano nell'elenco delle spese scaricabili dalle tasse. Tale agevolazione, consente pertanto al genitore del proprio figlio che va all'asilo o che studia e frequenta le scuole elementari, medie e superiori di fruire della detrazione pari al 19% su tali spese. Tali spese sono detraibile fino ad un tetto massimo di euro 400,00 all'anno per alunno.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

**Tel-Fax** 02 99 69 21 73

**E-Mail** [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

**Web** [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



*Studio Di Leone*

COMMERCIALISTA

## **DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEL “CONDOMINIO MINIMO”: L’AGENZIA DELLE ENTRATE RETTIFICA QUANTO ESPRESSO IN PRECEDENZA**

L’Agenzia chiarisce che, in presenza di un “condominio minimo” (per il quale non è stato nominato l’amministratore) non è necessario richiedere il codice fiscale del condominio stesso per poter fruire della detrazione IRPEF per lavori di manutenzione su parti comuni.

In tali casi, quindi, in dichiarazione dei redditi (mod. 730 / Unico) va indicato il codice fiscale del condòmino (persona fisica) che ha pagato le spese tramite bonifico.

Come noto, tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è possibile fruire della detrazione IRPEF nella misura del 50% per le spese sostenute fino al 31.12.2016, nel limite massimo di € 96.000, rientrano anche gli interventi (comprese le manutenzioni ordinarie) che riguardano le parti comuni condominiali.

In particolare si rammentano la Circolare 11/E/2014 e la Risoluzione n. 74/E/2015 nelle quali l’Agenzia aveva ribadito che all’edificio composto da un numero **non superiore a 8 condòmini (“condominio minimo”)**, sono applicabili le norme civilistiche sul condominio. Conseguentemente, anche in presenza di un “condominio minimo”:

“per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione dell’agevolazione è subordinata, alla circostanza che sia il condominio ad essere intestatario delle fatture compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale” del condominio stesso.

Nella recente Circolare 3/E/2016 l’Agenzia delle Entrate **ha rivisto la propria posizione** in merito alla questione in esame.

**In particolare è ora previsto che**, fermo restando l’obbligo di eseguire i pagamenti mediante bonifico bancario / postale con effettuazione della relativa ritenuta da parte di banca / Poste:

**“si può ritenere che NON sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio** nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l’obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto”.

In altre parole quindi, in presenza di un “condominio minimo” per il quale non è stato nominato l’amministratore, non è necessario provvedere alla richiesta del codice fiscale del condominio al solo fine di poter fruire della detrazione fiscale prevista per i lavori sulle parti comuni. Conseguentemente, in tali casi, in dichiarazione dei redditi non è richiesta l’indicazione del codice fiscale del condominio ma dette spese possono essere sostenute anche direttamente a nome dei condòmini stessi.

3

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail [posta@studiodileone.it](mailto:posta@studiodileone.it)

Web [www.studiodileone.it](http://www.studiodileone.it)

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

**LA CESSIONE AL FORNITORE DELLA DETRAZIONE IRPEF 65% PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Recentemente l'Agenzia delle Entrate, in attuazione di quanto previsto dalla Finanziaria 2016, ha individuato le modalità con le quali i c.d. "soggetti incapienti", beneficiari della detrazione IRPEF del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali, **possono cedere il corrispondente credito ai fornitori** che hanno eseguito l'intervento agevolabile.

In particolare tale possibilità riguarda esclusivamente:

- le spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2016 per gli interventi di riqualificazione energetica di particomuni condominiali;
- i c.d. "soggetti incapienti": trattasi dei soggetti che ricadono nella c.d. "no tax area", ovvero coloro che, dichiarando redditi di modesta entità, sono esclusi da IRPEF.

La disposizione in esame riguarda i soggetti con reddito complessivo:

- costituito solo da redditi di pensione non superiori a €7.500, goduti per l'intero anno, redditi di terreni non superiori a €185,92 e reddito dell'abitazione principale e relative pertinenze;
- di ammontare non superiore a € 8.000 se alla formazione del reddito complessivo concorrono redditi di lavoro dipendente escluse le pensioni di ogni genere e gli assegni ad esse equiparati
- altre tipologie di reddito entro il limite di € 4.800.

**NB: La verifica dei suddetti requisiti di incapacienza** va effettuata avendo riguardo all'anno precedente (2015) rispetto a quello di sostenimento delle spese per gli interventi agevolabili.

La cessione del credito in esame è consentita esclusivamente nei confronti dei fornitori di beni / servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili le cui spese attribuiscono il diritto alla detrazione IRPEF del 65%.

**Il credito oggetto di cessione:**

- corrisponde alla detrazione IRPEF spettante per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica (65%) effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- è pari al 65% delle spese poste a carico del singolo condòmino "incapiente" in base alla tabella millesimale di ripartizione;
- riguarda le spese sostenute nel 2016, ancorché riferite ad interventi iniziati in anni precedenti.

**La scelta** di cedere il credito in esame **deve risultare da:**

- delibera assembleare di condominio che approva gli interventi di riqualificazione energetica; ovvero
- specifica comunicazione del condòmino inviata al condominio.

Il condominio deve dare notizia al fornitore della volontà di cessione del credito.

Il fornitore deve comunicare al condominio in forma scritta l'avvenuta accettazione del credito quale titolo di parziale pagamento del corrispettivo per la cessione dei beni ceduti / servizi prestati.

**La comunicazione va inviata telematicamente** (tramite Entratel / Fisconline) direttamente dal condominio ovvero tramite un intermediario abilitato entro il 31.3.2017.

### **IL BONUS “MOBILI GIOVANI COPPIE” E I CHIARIMENTI DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE**

La Finanziaria 2016 ha introdotto una nuova detrazione IRPEF a favore delle giovani coppie, acquirenti di un’unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per l’acquisto di mobili destinati all’arredo della stessa:

- riservata alle giovani coppie :
  - coniugi ovvero conviventi da almeno 3 anni;
  - in cui almeno uno dei 2 non abbia superato i 35 anni di età;
  - acquirenti di un’unità immobiliare da adibire ad abitazione ;
- pari al 50%, su una spesa massima di € 16.000, per l’ acquisto di mobili destinati all’arredo dell’abitazione.

Dette spese devono essere sostenute dall’1.1 al 31.12.2016 e la detrazione va ripartita in 10 quote annuali.

Con riguardo ai requisiti gli stessi “si considerano soddisfatti se sono presenti nell’anno di vigenza dell’agevolazione, indipendentemente dal giorno o dal mese di realizzazione.

#### **Precisazioni:**

- Coppia coniugata: non rileva il requisito di durata del matrimonio, in quanto è sufficiente che i soggetti risultino coniugati nel 2016;
- Conviventi more uxorio, la convivenza deve durare da almeno 3 anni e risultare soddisfatta nel 2016;

**Verifica superamento 35 anni:** il requisito anagrafico si intende rispettato dal componente che compie 35 anni nel 2016, a prescindere dal giorno al fine di “ non creare disparità di trattamento in base alla data di compleanno”.

#### **Modalità dell’acquisto dell’unità immobiliare**

L’acquisto dell’unità immobiliare, può essere:

- a titolo oneroso o gratuito;
- effettuato da entrambi i coniugi / conviventi o da uno solo di essi . In tale seconda ipotesi “l’acquisto va realizzato dal componente che caratterizza anagraficamente la giovane coppia e quindi dal componente che non abbia superato il 35° anno d’età nel 2016”.

Con riguardo al momento di effettuazione dell’acquisto, va considerato l’acquisto effettuato non solo nel 2016 ma anche nel 2015.

Relativamente al momento dell’acquisto dei suddetti beni, l’Agenzia evidenzia che lo stesso può essere effettuato anche prima che si verifichino i requisiti soggettivi sopra esposti.

(segue)

**Tipologia di beni**

- i mobili devono essere **nuovi** ;
- sono agevolabili, ad esempio, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile;
- NON sono agevolabili, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

**Ammontare massimo della spesa detraibile**

- spetta nella misura del 50% delle spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2016;
- è calcolata su una spesa complessiva non superiore a € 16.000;
- va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

È chiarito che l'ammontare massimo di spesa su cui calcolare la detrazione va riferito alla coppia .

**Adempimenti**

Con riguardo alle modalità di pagamento, l'Agenzia, nella Circolare in esame, chiarisce che il pagamento può essere effettuato tramite bonifico "ordinario" o carta di credito / debito, mentre non sono ammessi pagamenti mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

**Documentazione da conservare:**

- la documentazione relativa al pagamento (ricevute dei bonifici o di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito / debito, documentazione di addebito sul c/c);
- le fatture di acquisto / scontrini parlanti.

**DETRAZIONE 50% RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO CON REALIZZAZIONE FINALE DI PIU' UNITA ABITATIVE**

L'ADE ha chiarito che nel caso un contribuente, intendendo usufruire della detrazione IRPEF del 50% per le spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, procede a lavori di manutenzione straordinaria su un appartamento dal quale, alla fine dei lavori, saranno ricavate 3 unità abitative distintamente accatastate ai fini del limite di spesa, nella fattispecie in oggetto è pari a € 96.000; ciò che rileva è la situazione di partenza (lavori effettuati su un appartamento) e non quella di arrivo (accatastamento di 3 appartamenti).

### L'ESONERO DAL PAGAMENTO DEL CANONE RAI

La Finanziaria 2016 ha istituito la presunzione legale in base alla quale la mera esistenza di un'utenza per la fornitura di energia elettrica, ad uso domestico con residenza anagrafica nel luogo di fornitura, fa presumere la detenzione di un apparecchio radio-ricevente.

Il canone RAI è dovuto:

- da chiunque detenga uno o più apparecchi “ atti od adattabili alla ricezione delle radioaudizioni ”
- una sola volta all'anno;
- una sola volta a famiglia anagrafica.

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha approvato il modello di dichiarazione sostitutiva con il quale è possibile superare, ai fini dell'esenzione dal canone RAI, la predetta presunzione di detenzione e quindi chiedere l'esenzione dal pagamento del canone.

Il modello in esame può essere utilizzato esclusivamente dal titolare dell'utenza elettrica per uso domestico residenziale al fine di presentare alternativamente la dichiarazione sostitutiva:

- di non detenzione di un apparecchio televisivo:
  - da parte di nessun componente della famiglia anagrafica;
  - in nessuna delle abitazioni per le quali il dichiarante è titolare di un'utenza di elettrica;
- di non detenzione:
  - da parte di nessun componente della famiglia anagrafica;
  - in nessuna abitazioni per le quali il dichiarante è titolare di un'utenza elettrica;
- in base alla quale il canone di abbonamento alla televisione non va addebitato in nessuna delle utenze elettriche intestate al dichiarante, in quanto il canone è dovuto in relazione all'utenza elettrica intestata ad altro componente della stessa famiglia anagrafica, di cui il dichiarante comunica il codice fiscale.

Il modello può essere presentato, direttamente dal contribuente tramite il canale internet, tramite intermediario abilitato ovvero tramite presentazione a mezzo posta in plico raccomandato senza busta al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate – Ufficio Torino 1 – Sportello abbonamenti TV  
Casella postale 22 – 10121 Torino

### TERMINI DI PRESENTAZIONE

Come precisato nel Provvedimento in esame, il modello in esame può essere presentato in ogni giorno dell'anno e produce effetti differenziati in base alla data di presentazione.

(segue)

Dichiarazione sostitutiva relativa al 2016 in via transitoria è stabilito che se il modello è presentato:

- entro il 30.4.2016 a mezzo del servizio postale ovvero il 10.5.2016 in via telematica, ha effetto per l'intero 2016;
- dall'1.5 al 30.6.2016 a mezzo del servizio postale ovvero dall'11.5 al 30.6.2016 in via telematica, ha effetto per il canone del secondo semestre 2016;
- dall'1.7.2016 al 31.1.2017 ha effetto per l'intero 2017.

Dichiarazione sostitutiva relativa al 2017 e anni successivi

A regime, se il modello è presentato:

- dall'1.7 dell'anno precedente al 31.1 dell'anno di riferimento ha effetto per l'intero anno di riferimento;
- dall'1.2 al 30.6 dell'anno di riferimento, ha effetto per il canone dovuto per il semestre luglio-dicembre del medesimo anno.

La Finanziaria 2008, ha disposto l'abolizione del pagamento del canone di RAI per i soggetti di età pari o superiore a 75 anni, in possesso di determinati requisiti, con decorrenza a partire dall'abbonamento relativo al 2008. Ai fini dell'esonero è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate una specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio, redatta utilizzando l'apposito modello allegato alla Circolare 20.9.2010, n. 46/E.

#### SOGGETTI INTERESSATI

Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella citata Circolare n. 46/E, possono usufruire dell'agevolazione in esame i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- aver compiuto 75 anni entro il termine per il pagamento del canone di abbonamento RAI;
- non convivere con altri soggetti, diversi dal coniuge, titolari di un reddito proprio;
- essere titolari di un reddito che, unitamente a quello del proprio coniuge, non sia superiore complessivamente a € 6.713,98 annui. A tali fini il reddito di riferimento è quello risultante dalla somma del reddito imputabile al soggetto interessato all'agevolazione e del reddito imputabile al coniuge dello stesso e vanno conteggiati i redditi riferiti all'anno precedente a quello per il quale si intende fruire dell'agevolazione in esame;
- possedere l'apparecchio / apparecchi televisivi nell'abitazione di residenza.

#### TERMINI DI PRESENTAZIONE

Il modello in esame va presentato:

- entro il 30.4 per coloro che fruiscono dell'esenzione per la prima volta;
- entro il 31.7 per coloro che intendono beneficiare dell'esonero a decorrere dal secondo semestre;