

Sconti fiscali per la prima casa allo studio del Governo

22 Maggio 2012

[Italia Oggi - 22/05/2012 - di Andrea Mascolini]

Le ipotesi al vaglio del Governo che sta elaborando il dl

Prima casa, sconti fiscali super

Mutui, interessi detratti al 100%. Zero Imu sotto 200 mila

Totale detrazione degli interessi passivi per i mutui per la prima casa, esenzione Imu per due anni per acquisto di abitazioni di valore inferiore a 200 mila euro; compensazione Iva e esclusione dell'Imu per tre anni a favore dei costruttori sull'invenduto; a regime il 55% per la riqualificazione energetica degli edifici; modificata la durata degli affitti per il commercio; al via il «Piano città»; ammessa l'utilizzabilità dei crediti di imposta per i Comuni.

Sono queste alcune delle ulteriori proposte previste dal ministero delle Infrastrutture con riguardo all'edilizia e all'urbanistica nell'ambito del decreto legge sulle infrastrutture che potrebbe approdare già venerdì in Consiglio dei ministri. Numerosi gli interventi di natura fiscale, a partire dalla possibilità data ai costruttori di portare a compensazione l'Iva a credito riferita all'acquisto di beni e servizi, correlati a immobili realizzati oltre cinque anni fa, sostenuti ai fini della realizzazione dello stesso; analogo intervento è previsto per costruttori che intendano concedere in locazione gli immobili che abbiano costruito e che siano rimasti invenduti (previsto un costo di 42,3 milioni di euro annui).

Si escludono dall'Imu i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori (si prevede un costo pari a 35,1 milioni di euro annui).

Sempre con riguardo all'Imu si propone anche l'esenzione per due anni dalla data di acquisto di abitazioni il cui valore dichiarato nell'atto di trasferimento della proprietà siano inferiore a 200 mila euro. Il ministero prevede poi di innalzare le detrazioni Irpef rispettivamente al 50%, per le spese per ristrutturazioni edilizie, e a 96 mila euro, il limite massimo di detrazione per ciascuna unità immobiliare. Per gli interventi di riqualificazione energetica si propone di ricondurre a regime la disposizione che prevede la detrazione di imposta del 55% per le spese concernenti questi interventi. Importante anche l'intervento sugli affitti dei locali commerciali attraverso una norma che permetta di stipulare, in alternativa facoltativa alla vigente legge, contratti di durata quadriennale, consensualmente rinnovabili alla scadenza, in luogo dei contratti di durata non inferiore a sei anni per i settori: commerciale, artigianale, industriale e di interesse turistico e non

inferiore a nove anni per i contratti del settore alberghiero e attività teatrali.

Previsti benefici fiscali per l'acquisto di unità abitative del valore massimo di 200 mila euro attraverso la possibilità di detrarre in dieci rate annuali le principali imposte, calcolate per un importo fino a 100 mila euro, che incidono sulle compravendite di abitazioni. Il ministero propone anche di consentire la totale detraibilità degli oneri sostenuti per interessi passivi dei muti per acquisto di abitazioni, fino ad un valore massimo corrispondente all'importo annuale dei canoni figurativi determinati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (per una media abitazione 400/500 euro annui).

Accogliendo una proposta Ance, il ministero propone il lancio di un nuovo strumento programmatico, denominato «Piano sviluppo città», che fa perno su una «cabina di regia», cui

è demandata la selezione degli interventi da realizzare, proposti dai Comuni, per mettere insieme interventi diffusi e isolati, snellire le procedure e coinvolgere gli investitori interessati, con particolare riferimento agli investitori privati. Introdotto anche il «contratto di valorizzazione urbana», promosso dalla Cabina di regia in collaborazione con i Comuni interessati. Istituito un apposito Fondo, denominato «Fondo per l'attuazione del Piano sviluppo città», nel quale confluiscono le risorse, non utilizzate o provenienti da revoche, relativamente ad alcuni programmi in materia di edilizia di competenza del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. Si propone di consentire ai Comuni di utilizzare i crediti d'imposta relativi ai dividendi distribuiti dalle società di gestione di servizi pubblici locali, maturati dal 2004 in poi per la realizzazione di opere infrastrutturali necessarie per migliorare i servizi pubblici.