

DL “Casa”- Anticipazione dei contenuti approvati dal CdM

13 Marzo 2014

Il Governo ha varato nella seduta del 12 marzo un decreto legge per risolvere l'emergenza abitativa, il provvedimento sarà pubblicato nei prossimi giorni nella Gazzetta Ufficiale.

Per iniziativa del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministro dell'economia, il provvedimento è destinato ad intervenire sulla questione dell'emergenza abitativa, attraverso una serie di indicazioni finalizzate ad aumentare l'offerta di abitazioni in locazione principalmente a canone sociale e concordato, oltre ad alcune misure destinate a favorire l'accesso alla casa da parte delle fasce socialmente più deboli.

In attesa della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, si forniscono alcune indicazioni preliminari.

Il decreto legge dovrebbe intervenire principalmente su:

- **incentivi per l'acquisto e la locazione**
- **vendita/recupero delle unità abitative di proprietà pubblica;**
- **programmi straordinari per l'edilizia residenziale sociale**
- **fiscalità agevolata per la locazione**

Misure di sostegno alla locazione

Vengono implementati rispettivamente con ulteriori 100 milioni di euro e 226 milioni di euro il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (istituito dalla L. 431/98 e da poco rifinanziato dal DL 102/2013) e il Fondo per la morosità incolpevole (istituito dal DL 102/2013 e inizialmente finanziato con 40 milioni di euro).

Le risorse del Fondo affitti di cui alla L. 431/98 potranno peraltro essere utilizzate per la creazione di strumenti a livello comunale (ad es. Agenzie locali per la locazione), che dovrebbero svolgere un ruolo da intermediari fra proprietario e conduttore per i mancati pagamenti del canone ed eventuali danni all'alloggio.

Inoltre, sotto il profilo fiscale, sono previste misure a **sostegno degli affitti “a canone concordato”**. In particolare:

- a. **la riduzione della “cedolare secca”**: al fine di favorire l'immissione sul mercato degli alloggi sfitti, si prevede, per il quadriennio 2014-2017, la riduzione (dal 15%) al 10% dell'aliquota della “cedolare secca” applicata sugli affitti “a canone concordato”.

Inoltre, viene estesa, a regime, la possibilità di optare per la “cedolare secca” anche ai privati (persone fisiche) che locano abitazioni a cooperative o a enti senza scopo di lucro, purché questi sublochino, a loro volta, le medesime abitazioni a studenti universitari (con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione).

- b. **la riduzione dell'IMU**: si prevede, per il biennio 2014-2015, l'applicazione dell'IMU con aliquota dello 0,4 per mille per gli immobili locati “a canone concordato”, con possibilità, per il Comune, di diminuirla o aumentarla sino a 0,3 punti percentuali.

Tale misura, tuttavia, non trova riscontro ufficiale nel Comunicato Stampa diramato dal Governo a valle della riunione e, pertanto, potrebbe essere stata stralciata. Occorrerà, comunque, attendere il testo definitivo del provvedimento, una volta che lo stesso verrà pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*.

Riscatto alloggi sociali

E' prevista la possibilità, per i contratti di locazione stipulati successivamente all'entrata in vigore del

decreto legge, e relativi ad “*alloggi sociali*” (ai sensi del DM 22 aprile 2008), di prevederne il riscatto trascorsi almeno 7 anni. Un successivo decreto ministeriale definirà le modalità attuative nonché i principali aspetti contrattuali.

In particolare, sotto il profilo fiscale, per favorire **programmi di locazione/acquisto di “alloggi sociali”, anche attraverso la formula del “rent to buy”**, con opzione per il locatario al riscatto dell’abitazione, trascorso il periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, viene previsto:

a. ***a favore dell’impresa:***

· ***durante la locazione, la detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni di locazione di alloggi sociali:*** sino all’eventuale riscatto dell’alloggio, e comunque per un massimo di 10 anni dal termine dei lavori di costruzione o recupero, i redditi da locazione di “*alloggi sociali*” non concorrono alla formazione del reddito d’impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40%. Ai fini della detassazione, per “*canoni di locazione*” s’intendono tutte le somme percepite dall’impresa sia in “*conto affitto*”, che in “*conto prezzo*” di acquisto futuro dell’alloggio.

Tale misura è subordinata all’approvazione della Commissione Europea.

· ***al riscatto, la tassazione IRPEF/IRES e IRAP dei corrispettivi di vendita degli alloggi, con scomputo delle imposte già pagate sugli acconti:*** le imposte sul reddito e l’IRAP da applicare sul corrispettivo di vendita dell’alloggio sociale vanno pagate solo al momento del riscatto e, per evitare fenomeni di doppia imposizione, all’impresa viene riconosciuto un credito d’imposta pari alle imposte già pagate sulle somme percepite in “*conto prezzo*” durante il periodo di locazione. Con il citato Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti verranno definite le modalità di determinazione e fruizione del credito d’imposta, nonché le clausole standard dei contratti, le tempistiche e gli altri aspetti rilevanti del rapporto contrattuale.

Nel provvedimento non vengono disciplinate le modalità di applicazione dell’IVA e la tempistica di fatturazione dei canoni, acconti e corrispettivo di riscatto. Per tali aspetti si ritengono valide le precisazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate nella risposta del 13 febbraio 2014 all’istanza di consulenza giuridica presentata dall’Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza^[1]. Infatti, anche per le operazioni previste dal provvedimento in esame, il conduttore ha la facoltà di riscattare l’alloggio (e non un obbligo), non configurandosi quindi una “*locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti*”, che imporrebbe la fatturazione e l’assoggettamento ad IVA immediatamente alla conclusione del contratto di locazione.

Pertanto, ai fini IVA, durante il periodo di locazione, l’impresa fatturerà i canoni d’uso e gli eventuali acconti di prezzo percepiti e, al momento del riscatto, il corrispettivo di vendita dell’alloggio (al netto degli acconti già assoggettati ad IVA).

b. ***a favore del conduttore (che adibisce l’alloggio a propria abitazione principale):***

· ***durante la locazione, una detrazione IRPEF commisurata al reddito complessivo imponibile:*** per il triennio 2014-2016, gli inquilini di alloggi sociali hanno diritto ad una detrazione IRPEF pari a:

- o 900 euro, per redditi inferiori a 15.493,71 euro,
- o 450 euro, per redditi compresi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Piano di vendita/recupero del patrimonio residenziale pubblico

Oltre a un piano di vendita degli alloggi ex IACP agli attuali inquilini, che potranno beneficiare di specifici incentivi finanziari (113,4 milioni in 5 anni), è previsto che, anche grazie ai proventi derivanti dalle vendite, si attui un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili/alloggi popolari. Gli alloggi oggetto di recupero (oltre 14.000 unità secondo le stime ministeriali) saranno destinati per l’assegnazione ad alcune categorie sociali (inquilini sottoposti a procedure di sfratto non per morosità nei Comuni con più di 10 mila abitanti o in quelli a tensione abitativa).

E’ prevista l’istituzione di un apposito Fondo le cui risorse stimate in 400 + 67,9 milioni di euro saranno poi ripartite tra le Regioni che successivamente le riassegneranno ai Comuni con un *iter* temporale stimabile in circa 10 mesi.

Programmi straordinari di edilizia sociale

Nei comuni ad alta tensione abitativa (Delibera CIPE 13 novembre 2003) potranno essere realizzati interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali e cioè di unità abitative destinate alla

- locazione per almeno 15 anni,
- locazione per almeno 8 anni con patto di futura vendita,
- residenza universitaria convenzionata,
- creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio (max 20% superficie ammessa).

La disposizione sembrerebbe riguardare interventi ancora in corso di realizzazione e autorizzati alla data del 31 dicembre 2013 che potranno quindi beneficiare, con il consenso del Comune, anche del cambio di destinazione d'uso, nonché della possibilità di modificare gli interventi rispetto alle indicazioni originarie.

La trasformazione dell'intervento sarà possibile a condizione che il Comune individui entro 90 gg dall'entrata in vigore della legge di conversione i parametri di sostenibilità urbanistica economica e funzionale. Le proposte non potranno riguardare in ogni caso aree agricole, aree non soggette a trasformazioni urbanistiche, aree vincolate ai sensi del Dlgs 42/04, centri storici.

Le trasformazioni saranno autorizzate mediante convenzione tra Comuni e operatori e potranno beneficiare di un finanziamento globale pari a 100 milioni di euro da ripartire tra le Regioni.

Le Regioni entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione definiscono i parametri per la quantificazione del canone minimo/massimo di locazione, i prezzi di cessione ecc., eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione, procedure semplificate per il rilascio dei titoli abilitativi.

[1] Cfr. **ANCE "Disciplina fiscale del Rent to Buy - Risposta dell'Agenzia delle Entrate"** - ID 15140 del 28 febbraio 2014.