Decreto casa: Le misure fiscali del DL 47/2014

1 Aprile 2014
Interventi per 1 miliardo e 741 milioni di euro, per ridurre il disagio abitativo, aventi come obiettivi il sostegno all'affitto a canone concordato e lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale.

Queste le misure contenute nel **Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47** recante «*Misure urgenti per l'emergenza abitativa per il mercato delle costruzioni e per EXPO 2015*», pubblicato sulla *G.U.* n. 73 del 28 marzo 2014, ed in vigore dal giorno successivo.

In particolare, il provvedimento intende dare una risposta ai problemi del "disagio abitativo", introducendo, tra l'altro, agevolazioni fiscali per la locazione degli "alloggi sociali".

I principi e le misure in esso contenuti debbono valutarsi positivamente anche se, per garantire un effetto propulsivo al mercato delle locazioni le stesse dovrebbero essere estese anche al "libero mercato", ad esempio riconoscendo la "cedolare secca" anche in caso di locazione da impresa.

Il DL 47/2014 (cd. "*Decreto Casa*") è ora in attesa di iniziare l'esame parlamentare per la relativa conversione in legge (DdL 1413/S).

1. Sostegno all'affitto a "canone concordato" (art. 9)

L'art. 9 del DL 47/2014 prevede, per il quadriennio **2014-2017**, la **riduzione** (dal 15%) al **10%** dell'aliquota della "***cedolare secca*"** applicata sugli **affitti a canone concordato**[1].

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).

La riduzione dell'aliquota della "cedolare secca" sicuramente produrrà una maggiore convenienza fiscale delle locazioni "a canone concordato" ed effetti positivi sull'emersione del "nero" nel mercato degli affitti.

A tal riguardo, l'ANCE ritiene necessario estendere tale regime anche alle locazioni di abitazioni effettuate da imprese, anche "a canone libero".

Tra l'altro, l'estensione della "cedolare secca" anche alle locazioni fatte da privati a favore di cooperative (soggetti IRES) che subaffittano a studenti universitari rappresenta un primo passo verso un ampliamento dell'ambito applicativo di tale agevolazione, a cui l'ANCE ritiene si debba pervenire.

2. Sviluppo dell'edilizia residenziale sociale (artt. 6-8)

Vengono previsti incentivi fiscali per favorire la locazione di alloggi sociali, con il riconoscimento di una **detassazione** dei **canoni percepiti dalle imprese locatrici** ed una **detrazione a favore dell'inquilino**, variabile in funzione del reddito complessivo.

Disciplinato, inoltre, il trattamento fiscale del riscatto dell'alloggio sociale, in caso di utilizzo della formula contrattuale del cd. ***"rent to buy"***, che prevede la possibilità di riscatto (ossia l'acquisto dell'immobile), a favore dell'inquilino, trascorso un periodo minimo dalla stipula del contratto di locazione.

2.1 Detassazione IRPEF/IRES ed IRAP dei canoni (art. 6)

A favore dell'**impresa** che concede in locazione alloggi sociali, viene prevista la **detassazione IRPEF/IRES e IRAP, in misura pari al 40%, del reddito derivante dai canoni di locazione dei medesimi alloggi**.

In particolare, l'art. 6 del DL 47/2014 riconosce tale beneficio a favore delle imprese che locano **alloggi sociali**, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008[2], di **nuova costruzione**, ovvero oggetto di **interventi di recupero** (ivi compresa la manutenzione straordinaria).

A tal riguardo, l'**agevolazione** è **riconosciuta** sino all'**eventuale riscatto** dell'alloggio da parte del conduttore e, comunque, per un **massimo** di **10 anni** dal **termine** dei **lavori** di costruzione o recupero.

L'efficacia di tale misura è **subordinata** all'**approvazione** della **Commissione Europea[3]**.

2.2 Detrazione IRPEF a favore dell'inquilino (art. 7)

A favore del conduttore che adibisce l'alloggio sociale a propria "abitazione principale"[4] una **detrazione IRPEF**, **commisurata** al **reddito complessivo** imponibile. , viene prevista

In particolare, per il **triennio 2014-2016**, gli **inquilini** di alloggi sociali hanno diritto ad una **detrazione IRPEF** pari a:

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

Al riguardo, nell'ipotesi in cui l'IRPEF dovuta per il periodo d'imposta nel quale si fruisce della detrazione sia "incapiente", ovvero di importo inferiore alla detrazione spettante, viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alla quota di detrazione non fruita.

In pratica, viene ammessa la possibilità di riportare in avanti, ossia nei periodi d'imposta successivi, la parte di detrazione in eccesso non utilizzata[5].

Anche alla luce delle nuove disposizioni, resta comunque ferma la disciplina, relativa alle detrazioni IRPEF per i canoni di locazione, prevista dall'art. 16 D.P.R. 917/1986 – TUIR.

In particolare, con riferimento ai contratti di locazione a canone concordato[6], relativi a unità immobiliari adibite ad abitazione principale, è riconosciuta una detrazione IRPEF[7] commisurata al reddito complessivo.

A tal riguardo, da una prima lettura della nuova disposizione contenuta del DL 47/2014, non è chiaro come questa si affianchi all'attuale sistema di detrazioni già previsto per le locazioni a canone concordato, e se le due forme di agevolazione siano, o meno, cumulabili tra loro.

2.3 Riscatto dell'alloggio – Regime fiscale (art. 8)

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 un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, viene previsto:

- ***a favore dell'impresa:***

· ***durante la locazione, la detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni di locazione di alloggi sociali:*** si applicano, in tal caso,le disposizioni dell'art.6 del DL 47/2014[8], per cui i canoni di locazione non concorrono, nella misura del 40%, alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP.

A tal fine, 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,

· ***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 **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.

Con riferimento alla decorrenza della nuova disposizione, il co.5 dell'art.8 prevede l'applicabilità della medesima ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del "*Decreto Casa*" (29 marzo 2014).

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[9]. 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);

- ***a favore del conduttore****(che adibisce l'alloggio a propria abitazione principale)****:*** la facoltà di **riscattare l'alloggio sociale,** trascorso un **periodo minimo di 7 anni** dalla **stipula** delcontrattodi **locazione,**e la possibilità di **imputare** i **corrispettivi** in **parte** in **"conto prezzo"** (per l'acquisto futuro dell'alloggio) e in **parte** in **conto affitto**.

Resta ferma, comunque, per il conduttore la detrazione IRPEF sui canoni di locazione, commisurata al reddito complessivo imponibile, prevista dall'art. 7 del medesimo DL.

Tale misura introduce un regime fiscale di favore per operazioni di "rent to buy", limitandolo tuttavia agli alloggi cd. "sociali", mentre, come ANCE, si auspica un'estensione del medesimo regime a tutte le locazioni con opzione di riscatto dopo un determinato periodo di anni.

Sotto il profilo generale, si osserva che lo stesso trattamento fiscale dovrebbe essere riconosciuto alle "locazioni con patto di futura vendita" o alle "vendite con riserva di proprietà" (ove c'è un obbligo che vincola entrambe le parti, impresa ed inquilino, al trasferimento della proprietà dell'immobile), che garantiscono una maggiore tutela per le imprese rispetto ad eventuali inadempimenti degli inquilini.

---

[1] Ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (cd. *"Federalismo fiscale*").
[2] Il D.M. 22 aprile 2008 definisce, come alloggio sociale, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà.
[3] Ai sensi dell'art. 108, par. 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.
[4] Per "abitazione principale" si intende l'unità immobiliare nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente (*cfr*. art.15, co.1, lett.*b*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).
[5] *Cfr*. l'art.16, co.1-*sexies* del D.P.R. 917/1986 – TUIR e il D.M. 11 febbraio 2008.
[6] Ai sensi degli artt.2, co.3 e 4 co.2 e 3, della legge 431/1998.
[7] In tale ipotesi, il co. 1 dell'art. 16 del TUIR, prevede che la detrazione sia riconosciuta in misura complessivamente pari a :
a) 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
b) 247,90 euro se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro, ma non 30.987,41 euro.
[8] Resta fermo che l'agevolazione è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.
[9] *Cfr*. **ANCE *"Disciplina fiscale del Rent to Buy – Risposta dell'Agenzia delle Entrate"*** – ID 15140 del 28 febbraio 2014.

15640-Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47.pdfApri