



HOME**DAY**
12 novembre 2013

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Vademecum Casa

Tutti i nuovi strumenti: dalle semplificazioni agli incentivi fiscali
alle misure per l'accesso al credito

*Gli incentivi dedicati alle
famiglie*

Proroga del "Bonus-Edilizia"

- Proroga al 31 dicembre 2013 della detrazione IRPEF per interventi di ristrutturazione edilizia delle abitazioni, nella misura "potenziata" del 50%, secondo le modalità operative già in vigore
- Proroga al 31 dicembre 2013 della detrazione IRPEF per le spese relative all'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni, nella misura "potenziata" al 50%, da calcolarsi su un importo pari al 25% del corrispettivo d'acquisto, nel limite massimo di 96.000 euro (ad esempio per una abitazione acquistata a 200.000 euro, sono recuperabili 25.000 euro in 10 anni)
- Estensione della detrazione IRPEF anche alle spese sostenute, fino 31 dicembre 2013, per l'acquisto dei mobili finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, compresi i grandi elettrodomestici dotati di etichetta energetica, nella misura del 50% fino ad un importo massimo di spesa di 10.000 euro

Proroga dell' "Eco-Bonus"

- Proroga al 31 dicembre 2013 della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti nella misura "potenziata" del 65% per le spese relative a tutti gli interventi già agevolati
- Proroga al 30 giugno 2014 della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nella misura "potenziata" del 65%, per le spese sostenute per gli interventi relativi a parti comuni condominiali, o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Cedolare secca al 15% per gli affitti "concordati"

- Riduzione al 15% (e non più al 19%) della percentuale d'imposta applicata ai redditi derivanti dalla locazione "a canoni concordati" di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "cedolare secca", già a partire dal periodo d'imposta 2013.

*la nuova
operatività della
CDP per i mutui
alle famiglie*

- CDP fornirà risorse alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali: un plafond (2 miliardi) a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati e la possibilità di acquistare obbligazioni bancarie garantite (covered bond) (3 miliardi).
- Con i fondi della Cdp le giovani coppie, le famiglie con almeno un soggetto disabile e quelle numerose potranno finanziare l'acquisto dell'abitazione principale, preferibilmente appartenente alle classi energetiche A, B e C, e gli interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico degli immobili.
- Secondo le stime dell'Ance, i due canali sarebbero in grado di attivare, complessivamente, un giro d'affari del mercato immobiliare residenziale di 8,1 miliardi di euro e nuovi investimenti in costruzioni per 1,3 miliardi di euro con una ricaduta complessiva per l'intera economia di 4,4 miliardi di euro.

***Fondo di garanzia
per i mutui a
favore dei giovani***

- Rifinanziato con 20 milioni, il Fondo interviene a favore delle giovani coppie e dei lavoratori atipici under 35 con reddito ISEE sotto i 35 mila euro. Il mutuo non deve superare i 200.000 euro e l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale.

***Fondo di
solidarietà per i
mutui per la prima
casa***

- Rifinanziato con 40 milioni, il Fondo interviene in caso di temporanea difficoltà economica del mutuatario dovuta alla perdita di lavoro o all'insorgere di gravi condizioni di non autosufficienza. L'intervento prevede la sospensione del pagamento delle rate di mutuo per un massimo di 18 mesi (il Fondo rimborserà alle banche gli oneri finanziari corrispondenti alla quota interessi delle rate sospese). Il mutuo non deve superare i 250.000 euro, il reddito ISEE del titolare i 30.000 euro.

***Fondo per il
sostegno
all'accesso alle
abitazioni in
locazione***

- Il Fondo è stato rifinanziato con 100 milioni ed è finalizzato alla concessione di contributi a persone fisiche per il pagamento del canone di locazione a favore di soggetti non in grado di accedere al libero mercato, ma che non possiedono i requisiti per accedere all'edilizia sovvenzionata.

***Fondo per la
morosità
incolpevole***

- Istituito un nuovo Fondo, con una dotazione iniziale di 40 milioni di euro, finalizzato ad offrire un sostegno alle famiglie che, a seguito della crisi, non sono più in grado di pagare il canone di locazione.; potranno accedere i Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano già attivato, al 30 ottobre 2013, appositi bandi per l'erogazione di contributi destinati ad intervenire per situazioni di morosità incolpevole.

Le semplificazioni per le imprese

Lo sportello unico edilizia come unico interlocutore

- Dal 12 febbraio 2013 è l'unico punto di accesso per i procedimenti relativi al titolo abilitativo e all'intervento edilizio. Tutti gli atti collegati al titolo/intervento (tra cui anche gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistica e culturale) sono gestiti dallo Sportello Unico (SUE) direttamente o tramite conferenza di servizi. Gli altri uffici comunali e amministrazioni pubbliche non potranno più trasmettere al richiedente i relativi atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso ma sono tenuti ad interloquire esclusivamente con tale struttura.
- E' possibile utilizzare, a scelta dell'interessato, la procedura del SUE anche per la comunicazione di inizio lavori (CIL) e la segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA). Lo Sportello Unico Edilizia potrà acquisire direttamente o tramite conferenza di servizi tutti i necessari nulla osta, pareri ecc..

Demolizione e ricostruzione senza vincolo della sagoma

- Ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia non è più richiesto il rispetto della sagoma originaria. Tali interventi, anche senza il rispetto della sagoma originaria (intesa come conformazione planovolumetrica della costruzione e del suo perimetro), non sono più considerati come nuove costruzioni, salvo che si tratti di immobili soggetti a vincolo. Per questi ultimi la modifica della sagoma sarà considerata sempre nuova costruzione e soggetta a permesso di costruire o Dia in alternativa. Nei centri storici, i Comuni entro il 30/06/2014 dovranno decidere in quali aree non sarà consentito eseguire l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma con SCIA.

Agibilità parziale

- E' possibile ottenere l'agibilità parziale per singoli edifici o singole porzioni della costruzione o per singole unità immobiliari.

La proroga dei titoli abilitativi e delle convenzioni

- Prorogati di 2 anni i termini di inizio e fine lavori per i titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente al 22 giugno 2013 alle seguenti condizioni:
 - - l'interessato deve inoltrare una comunicazione al Comune;
 - - i termini al momento della comunicazione non devono essere scaduti;
 - - non vi deve essere contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.
- Sono prorogati di tre anni i termini di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori delle convenzioni urbanistiche o degli accordi simili stipulati sino al 31/12/2012.

Abolizione dell'IMU sul "magazzino" delle imprese edili

- Abolizione della seconda rata 2013 dell'IMU dovuta per il "magazzino" delle imprese edili (ossia "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati")
- Esenzione dall'IMU per il "magazzino" delle imprese edili dal 1° gennaio 2014
- Abolizione della seconda rata 2013 ed esenzione dal 2014 sono subordinate a 2 condizioni:
 - 1. classificazione in bilancio dei fabbricati "inventati" tra le rimanenze (si tratta, quindi, dei soli "beni merce" e non anche dei fabbricati patrimonializzati),
 - 2. fabbricati "inventati" in ogni caso non locati