

Immobili. In «Gazzetta Ufficiale» il decreto legge sulla casa che è in vigore da oggi - Nuovi fondi per favorire le locazioni

Affitti concordati: cedolare al 10%

Piano per il recupero di alloggi Iacp e vendita agli inquilini delle abitazioni popolari

Massimo Frontera

In vigore da oggi lo sconto fiscale della cosiddetta **cedolare secca** - che scende dal 15 al 10% - per i proprietari che affittano un alloggio a canone concordato. È questa la novità di impatto più immediato del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, su «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015».

Il provvedimento era stato licenziato dal Consiglio dei ministri il 12 marzo scorso. Giorni spesi per verifiche di costituzionalità (da parte del Quirinale) e di copertura (da parte dell'Economia). A farne le spese, come anticipato sul Sole 24 Ore del 21 marzo scorso, è stato il bonus fiscale sull'acquisto di mobili (si veda anche l'articolo in pagina). L'ulteriore sconto della cedolare secca si tradurrà in un vantaggio aggiuntivo per il proprietario che - come ha calcolato Confedilizia - indicativamente è pari a 720 euro per un reddito di 14.400 euro. Peraltro, lo

sgravio si applica sull'anno di imposta 2014 e, dunque, vale dall'1 gennaio.

A questo effetto immediato si aggiungono altre misure che spingono la produzione di alloggi in affitto, che richiedono però provvedimenti attuativi.

Per incentivare le trasformazioni urbane il Dl prevede una maxi-deduzione dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per le aziende che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale. Gli sconti fiscali sono previsti per nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie o recupero di alloggi esistenti. Lo sconto vale solo per le imprese (di costruzione o immobiliari) e non per i privati, e vale il 40% di deduzione fiscale su Ires e Irap. Lo sconto si applica - in mancanza di specifici limiti temporali indicati nel Dl - anche agli investimenti già realizzati, operazioni che sono già in fase di incasso dei canoni di locazione. Possibili anche va-

rianti iper-semplificate per riconvertire all'edilizia sociale piani urbanistici (o singoli titoli abilitativi) già rilasciati al 31 dicembre 2013. Sono necessarie misure attuative da parte delle Regioni (60 giorni) e del Comune interessato (90 giorni).

Il Dl ripropone anche il tema dell'alienazione degli alloggi Iacp, che contribuirà a finanziare un programma di recupero degli alloggi inagibili sempre degli ex Iacp, per quale il decreto stanziava 468 milioni. Di queste risorse, solo 68 milioni sono già in bilancio: andranno a finanziare alloggi per famiglie con sfratto esecutivo. Gli altri 400 milioni arriveranno dal definanziamento (con decreti Mef) di opere pubbliche incagliate. Ci vorranno però sei mesi per definire e - soprattutto - approvare questa lista di immobili da recuperare con decreto **Infrastrutture-Economia-Affari** regionali e l'intesa in Conferenza unificata.

Bisognerà poi definire le pro-

cedure per alienare gli alloggi Iacp, da approvare con un Dm **Infrastrutture-Economia-Affari** regionali, previa intesa in conferenza unificata.

Il Dl stanziava 100 milioni aggiuntivi al fondo di sostegno per l'affitto (oltre ai 100 già stanziati) e 226 milioni in più al nuovo fondo per la morosità cosiddetta incolpevole (oltre ai 40 già stanziati). Per la morosità incolpevole c'è una buona notizia: l'atteso regolamento, con il riparto dei primi 20 milioni, dovrebbe ricevere l'intesa nella prossima conferenza unificata del 10 aprile.

Per gli inquilini di un alloggio sociale arriva la possibilità di riscattare la casa dopo soli sette anni dall'assegnazione. La norma vale per i nuovi contratti e richiede una norma attuativa.

Il Comune di Milano strappa 25 milioni "nettizzati" dal patto di stabilità per l'Expo e deroghe aggiuntive al codice appalti (su sponsorizzazioni e concessioni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le principali novità



Con il canone concordato più sgravi fiscali al proprietario

Per i proprietari di abitazioni che affittano gli alloggi a canone concordato il regime della cosiddetta cedolare secca si fa più conveniente perché l'imposizione scende dal 15 al 10% (nulla cambia per i contratti liberi). La misura è valida solo per il triennio 2014-2017. La possibilità viene allargata anche agli alloggi locati da cooperative e organizzazioni senza scopo di lucro



Acquisto mobili, resta il tetto al bonus fiscale del 50%

Come anticipato da questo giornale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 marzo scorso), è saltata la possibilità di includere i costi per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici nel bonus fiscale del 50% sulle ristrutturazioni in modo svincolato dal costo della ristrutturazione. Resta quindi in vigore il limite introdotto dalla legge di stabilità: il costo dei mobili non può superare quello dei lavori edili



Alloggio sociale, riscatto possibile dopo sette anni

A favore dell'inquilino di un alloggio sociale (definizione ampia che include anche le residenze private a destinazione sociale) viene introdotta la possibilità di riscattare l'alloggio sociale dopo soli sette anni dall'assegnazione. Fin dal suo ingresso nell'abitazione, una quota del canone può essere computata come anticipo sull'acquisto (futuro) dell'appartamento



Fino a 468 milioni per ristrutturare case popolari

Il decreto prevede uno stanziamento fino a 468 milioni per il recupero degli alloggi pubblici inagibili di proprietà di IACP e aziende casa. I fondi sono subordinati a una ricognizione del patrimonio. Attuazione con un dm Mit-Mef d'intesa con la conferenza unificata. I primi 68 milioni (gli unici finora disponibili) serviranno a ripristinare alloggi per famiglie sotto sfratto



Incentivi alle trasformazioni urbane per alloggi sociali

Il provvedimento introduce una deduzione dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per le aziende che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale. Forte semplificazione anche per approvare varianti urbanistiche per riconvertire all'edilizia sociale piani urbanistici (o singoli titoli abilitativi) già rilasciati al 31 dicembre 2013



Fondi extra a Milano in deroga al patto di stabilità

Il decreto stanziava un contributo extra di 25 milioni di euro a favore del comune di Milano finalizzato alla realizzazione della manifestazione dell'Expo 2015. Questi fondi vengono esclusi dal patto di stabilità. Il comune meneghino potrà inoltre utilizzare fino alla metà degli introiti delle concessioni edilizie per spese in conto corrente. Concesse nuove deroghe al codice appalti