

CONVERTITO IL C.D. DECRETO CASA: LE PRINCIPALI NOVITA'

In questa Circolare

- 1. Premessa**
- 2. Bonus arredi**
- 3. Cedolare secca-riduzione per i contratti a canone concordato**
- 4. Denuncia locazioni "in nero"**
- 5. IUC e immobili posseduti da non residenti**
- 6. Novità in materia di diritti patrimoniali acquirenti immobili**
- 7. Detrazione per i conduttori di alloggi sociali**

1. PREMESSA

Con la pubblicazione in G.U. n. 121 del 27/05/2014 è convertito in Legge n. 80/2014 il cd "Decreto Casa" (DL 47/2014), contenente alcune disposizioni in materia di emergenza abitativa.

Tra le più rilevanti novità intervenute nell'iter di conversione si citano:

- a) bonus mobili:** abolizione del limite riferito alle spese "di ristrutturazione" ;
- b) cedolare secca:** introdotta l'aliquota agevolata del 10% per le locazioni in Comuni per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza per eventi calamitosi;
- c) locazioni "in nero":** sopravvivenza fino al 2015 degli effetti prodotti con la denuncia delle locazioni "in nero" (durata contratto 4 + 4 anni; canone di locazione pari al triplo della rendita);
- d) acquirenti di immobili da costruire:** introduzione di alcune norme a favore degli acquirenti di immobili da costruire.

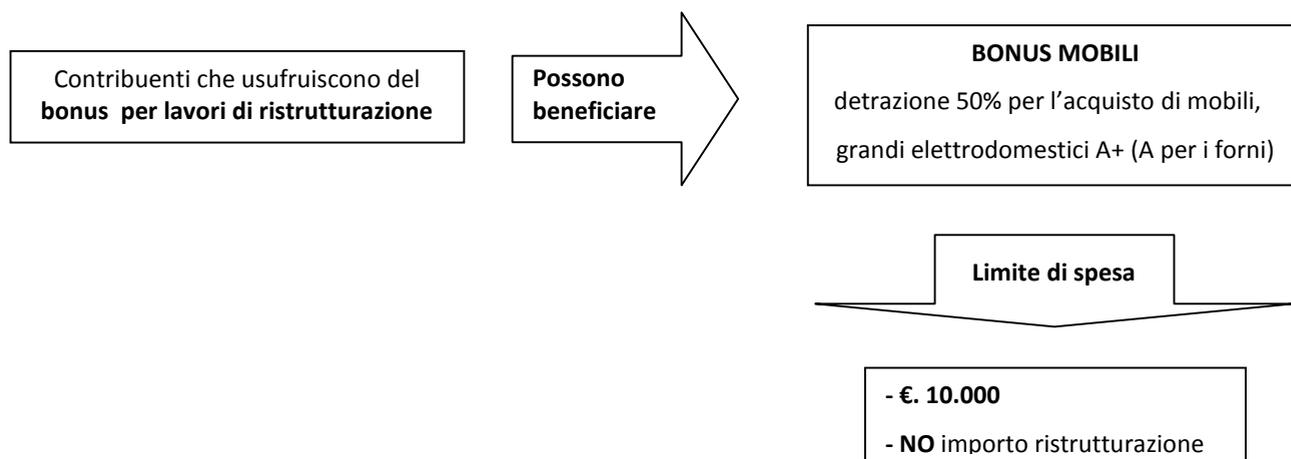
2. BONUS ARREDI

In relazione al cd. "bonus arredamento", il decreto di conversione abroga il limite alla spesa detraibile costituito dall'importo delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'unità abitativa.

Per le spese riferite a mobili e grandi elettrodomestici:

- sostenute dal 6/06/2013 al 31/12/2014
- l'unico limite applicabile è quello di € 10.000.

Nota: l'abrogazione dell'ultimo periodo del comma 2 dell'art. 16 DL 63/2013, introdotto dall'art. 1, c. 139, lett. d), n. 3) L. 147/2013, già prevista nel DL 151/2013 (cd. "Decreto salva Roma bis") successivamente non convertito in legge, viene così definitivamente prevista dal DL 47/2014.



3. CEDOLARE SECCA – RIDUZIONE PER I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

In sede di conversione è confermata la **riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca** per i contratti a canone concordato, in relazione al periodo 2014-2017.

Nota: l'aliquota della cedolare sui contratti ordinari non ha subito modifiche, rimanendo pari al 21%.

In sede di conversione è, inoltre, confermata la possibilità di optare per la cedolare secca in caso di **contratti di locazione** di unità abitative:

- **stipulati nei confronti di cooperative edilizie** (il testo originario faceva riferimento genericamente alle "cooperative") o enti senza scopo di lucro;
- **sublocate a studenti universitari e "date a disposizione dei Comuni"** (testo inserito in sede di conversione) con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o di assegnazione.

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO: contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2 c. 3 e c. 8 della L. 431/98, in riferimento ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a) e b) del DL 551/1998 e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.

ESTENSIONE CEDOLARE NEI COMUNI COLPITI DA CALAMITA'

In sede di conversione è stata prevista la possibilità di fruire dell' **aliquota agevolata al 10%** della cedolare secca anche in caso di contratti di locazione:

- stipulati nei **Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza** a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi (art. 2, L. 225/92);
- **"negli ultimi cinque anni precedenti"** il 28/05/2014 (data entrata in vigore Legge di conversione).

ELENCO COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

In sede di conversione è previsto l'**aggiornamento** da parte del CIPE, entro il prossimo 26/06/2014, **dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa** (30 giorni dal 28/05/2014).

4. DENUNCIA LOCAZIONI "IN NERO"

In sede di conversione è stato inserito all'art. 5 il seguente "nuovo" comma 1-ter:

Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulle base di contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23".

Come noto, la Corte Costituzionale (sent. n. 50/2014) ha dichiarato l'incostituzionalità (per eccesso di delega) della le disposizioni dell'art. 3 c. 8 e 9 Dlgs. 23/2011 che prevedevano:

- in caso di mancata registrazione del contratto di locazione;
- la rideterminazione del canone di locazione annuale nel triplo della rendita catastale e della durata del contratto (in 4 anni + altri 4 in caso di proroga tacita) dal momento della registrazione.

Il **decreto fa salvi questi ultimi effetti fino al 31/12/2015**, in relazione ai contratti di locazione già registrati dal conduttore (una Nota del Ministero dei trasporti chiarisce che si tratta di una sanatoria per gli inquilini che avevano proceduto al disvelamento dei contratti in nero).

5. IUC E IMMOBILI POSSEDUTI DA NON RESIDENTI

In sede di conversione è stata soppressa la possibilità per i Comuni di assimilare ai fini IMU all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta in Italia da cittadini "italiani non residenti".

Contestualmente è stato disposto che, a decorrere dal 2015, sarà considerata direttamente **adibita ad abitazione principale un'unità immobiliare** ("una ed una sola"):

- **posseduta da cittadini italiani non residenti** in Italia (iscritti all' AIRE);
 - **già pensionati** nei rispettivi Paesi di residenza
- a condizione** che la stessa:

- **non risulti locata** ovvero data in comodato d'uso;
- **sia posseduta a titolo di proprietà** o di usufrutto in Italia.

Inoltre, per le annualità 2015 e successive, in relazione alle suddette unità immobiliari è prevista anche una riduzione di 2/3 di TARI e TASI applicate per ciascun anno.

Nessuna agevolazione spetta, invece, ai cittadini italiani che risiedono all'estero per lavoro.

6. NOVITA' IN MATERIA DI DIRITTI PATRIMONIALI ACQUIRENTI IMMOBILI

In sede di conversione è stato modificato il D.Lgs.122/2005 contenente la disciplina delle tutele dei **diritti patrimoniali** degli acquirenti di immobili da costruire.

Si rammenta che le tutele previste a favore degli acquirenti si applicano (dal 21/07/2005) ai:

“contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto”.

INDEROGABILITA' DELLE TUTELE E DIVIETO DI RINUNCIA PATTIZIA

In relazione all'applicabilità delle tutele in esame all'art.5 co.1 è stato aggiunto il seguente co.1-bis:

“1-bis. L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta”.

In particolare, viene stabilito:

- il **divieto** per l'acquirente di **rinunciare alle tutele previste** (trattasi della prestazione di garanzia fideiussoria e della polizza assicurativa decennale);
- che è **nulla** qualsiasi **clausola contraria** da intendersi eventualmente come “non apposta”.

ESTENSIONE DIRITTO PRELAZIONE AL CONIUGE

In sede di conversione, l'art. 9, co. 1, D.Lgs.122/2005, stabilisce che è **ricosciuto il diritto di prelazione** nell'acquisto di un'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche nel caso in cui detto immobile sia **adibito ad abitazione principale da parte del coniuge** dell'acquirente (tale eventualità era in precedenza esclusa).

LIMITI ALL'AZIONE REVOCATORIA

In sede di conversione, il legislatore modifica l'art. 10 co. 1 del D.Lgs.122/2005; in particolare viene stabilito che **non sono soggetti all'azione revocatoria** fallimentare gli atti a titolo oneroso:

- relativi al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su **immobili da costruire**
- nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi dall'acquisto/ultimazione, la residenza propria, o del coniuge (eventualità esclusa in precedenza) o di parenti /affini entro il 3° grado posti in essere “al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare”.

Nota: si rammenta che l'azione revocatoria è finalizzata ad ottenere l'inefficacia delle cessioni poste in essere al ricorrere di determinati presupposti; pertanto, la suddetta limitazione risulta migliorativa della tutela contrattuale dell'acquirente.

7. DETRAZIONE PER I CONDUTTORI DI ALLOGGI SOCIALI

E' confermata la detrazione Irpef per i conduttori di alloggi sociali.

In particolare, per il triennio 2014 – 2016, al conduttore di contratto di locazione di “alloggio sociale” adibito ad abitazione principale, **spetta una detrazione** complessivamente pari a:

⇒ **€. 900** se il reddito complessivo non supera €. 15.493,71

⇒ **€. 450** se il reddito complessivo è compreso tra € 15.493,72 ed € 30.987,41.

Non spetta, invece, alcuna detrazione, se il reddito è superiore a € 30.987,41.

Nota: ai fini dell'individuazione dell'abitazione principale si ritiene, trattandosi di norma inerente le imposte dirette, si possa applicare la definizione del comma 1-quinquies dell'art. 16 del TUIR ovvero l'unità abitativa nella quale il conduttore oppure i suoi familiari dimora abitualmente.

Alla detrazione in esame si applica il DM 11/02/2008 (in GU 52/2008); pertanto, in caso di **incapienza** dell'**IRPEF lorda**, è riconosciuto al contribuente un **credito d'imposta** di ammontare **pari** alla **quota di detrazione** che non ha trovato capienza, come avviene per le altre detrazioni IRPEF previste a favore degli inquilini. Il credito sarà erogato mediante il **sostituto d'imposta**, per i titolari di redditi di lavoro dipendente o assimilati oppure in sede di dichiarazione.

COSTRUTTORI E RISTRUTTURATORI DI ALLOGGI SOCIALI

E' conferma che, fino **all'eventuale riscatto dell'abitazione** da parte del conduttore e, comunque, per un **periodo massimo di 10 anni** dalla data di ultimazione dei lavori di "nuova" costruzione o di manutenzione straordinaria o di recupero, i redditi derivanti dalla locazione di alloggi sociali:

- non concorrono alla formazione del reddito d'impresa (Irppef/Ires) né alla formazione del valore della produzione netta ai fini Irap;
- nella misura del 40%.

Nota: l'efficacia dell'agevolazione è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.

RISCATTO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione di alloggi sociali possono contenere la **clausola di riscatto** dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche.

A tal fine, va tenuto conto che:

a)	la clausola non può prevedere il riscatto prima di 7 anni dall'inizio della locazione
b)	il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà, che sia " <i>adeguata alle esigenze del nucleo familiare</i> "
c)	chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile per 5 anni.

Fino alla data del riscatto, il conduttore può comunque imputare una parte dei corrispettivi pagati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per un'altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio.

Nota: tale norma si applica ai contratti stipulati a decorrere dal 29/03/2014.

Studio Dott. Begni & Associati