
Il Decreto Casa: una rassegna delle novità

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 10 Giugno 2014

il Decreto Casa è diventato Legge il 27 maggio, facciamo il punto sulle novità: le agevolazioni per la cedolare secca, per gli inquilini degli alloggi sociali, il bonus mobili e la IUC per gli italiani residenti all'estero

Con la conversione del decreto n. 47-2014 nella legge n. 80/2014 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 121 del 27 maggio 2014 diventano definitive le norme contenute nel decreto in oggetto. Di seguito si analizzano le principali novità.

CEDOLARE SECCA

Ridotta l'aliquota dal **15% al 10%** per il quadriennio **2014-2017** per le locazioni a canone concordato stipulate nei maggiori comuni italiani, negli altri capoluoghi di provincia o nei comuni ad alta tensione abitativa. Il beneficio è esteso alle abitazioni locate a cooperative edilizie per la locazione o a enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione, nonché a quei comuni per cui negli ultimi 5 anni è stato dichiarato lo stato di calamità.

IUC E IMMOBILI POSSEDUTI DA NON REDISENTI

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 sola casa) 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 e 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.

COSTRUTTORI E RISTRUTTURATORI DI ALLOGGI SOCIALI

Se la Comunità Europea darà il benestare alla normativa in oggetto viene previsto che , fino all'eventuale riscatto dell'abitazione da parte del conduttore ovvero 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 (Irpef/Ires) né alla formazione del valore della produzione netta ai fini Irap nella misura del 40% .

RISCATTO ALLOGGI SOCIALI

Introdotta la possibilità di riscatto dell'alloggio sociale da parte del conduttore che può imputare i corrispettivi pagati al locatore in parte in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e in parte in conto affitto. Il riscatto è possibile trascorsi 7 anni dalla locazione, da parte dei conduttori che non sono titolari di altra abitazione (**tale norma si applica ai contratti stipulati a decorrere dal 29/03/2014**). Chi esercita il riscatto non può vendere l'immobile per un periodo di anni 5. 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.

FONDI AFFITTI

Rifinanziati il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli con l'introduzione di nuove regole per la disciplina del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, estendendo il finanziamento di iniziative anche alle regioni, oltre che ai comuni. L'obiettivo del decreto legge è fornire immediato sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti che ad oggi non riescono più a pagare l'affitto e , per tale motivo, è stato deciso di incrementare rispettivamente con 100 milioni il *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione* e 226 milioni il *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli*. Nello specifico Il *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione* che già aveva una dotazione di 100 milioni (50 per il 2014 e altri 50 per il 2015) verrà raddoppiato a 200 milioni (100 per il 2014 e 100 per il 2015) mentre il *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli* che già aveva una dotazione di 40 milioni di euro, è stato incrementato di 226 milioni ripartiti negli anni 2014-2020.

ALLOGGI POPOLARI

Previsto un piano di sviluppo dell'edilizia sociale, con una riqualificazione e ristrutturazione degli alloggi esistenti e il recupero di alloggi da assegnare, con priorità, agli inquilini appartenenti alle categorie meno abbienti che beneficiano della sospensione degli sfratti. Il Piano finanzierà con 500 milioni di euro il recupero di oltre 12.000 alloggi, anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico e statico degli immobili. Le risorse, entro il limite di 500.000 euro, sono reperite attraverso il "fondo revoche" (infrastrutture strategiche "incagliate"). Altri 67,9 milioni di euro vanno al recupero di ulteriori 2.300 alloggi ex IACP da destinare alle categorie sociali disagiate (conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone con più di 65 anni malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione)

VENDITA IMMOBILI IACP

Nuove regole per la vendita di case popolari di proprietà degli IACP, gli Istituti autonomi per le case popolari. Si affida ad un decreto interministeriale da approvare entro il 30 giugno 2014, la definizione delle nuove procedure di alienazione.

DETRAZIONI FISCALI AFFITTI ALLOGGI SOCIALI

In materia di detrazione Irpef per gli affitti a canone agevolato viene stabilito che, per il triennio 2014-2016, arriva a 900 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro e 450 euro, se invece è compreso tra i 15.493,72 e 30.987,41 euro. 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 dei redditi.

BONUS MOBILI

La detrazione Irpef al 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione, non sarà più legato alle spese di ristrutturazione edilizia. Così per il periodo compreso tra il 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014, le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici sono computate, ai fini della fruizione del bonus mobili, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni per ristrutturazione edilizia al 50%. L'unico limite applicabile è quello previsto per i 10,000 della spesa.

LOTTA AGLI ABUSIVI

Previsto il divieto di allaccio ai pubblici servizi (gas, luce, acqua...) per chi occupa abusivamente un immobile, nonché divieto di chiedere la residenza.

AFFITTI IN NERO

Sono fatti salvi i contratti di locazione stipulati in seguito alla denuncia, da parte dell'inquilino, dell'affitto in nero fino al 2015. Come noto, la Corte Costituzionale (sentenza n. 50/2014) ha dichiarato l'incostituzionalità delle disposizioni che prevedevano in caso di mancata registrazione del contratto di locazione la determinazione 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.

NOVITA' IN MATERIA DI DIRITTI PATRIMONIALI PER ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

Viene stabilito il divieto per l'acquirente di rinunciare alle tutele previste (garanzia fideiussoria e polizza assicurativa decennale) e la nullità di qualsiasi clausola contraria da intendersi eventualmente come "*non apposta*". In sede di conversione 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 e nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi dall'acquisto/ ultimazione, la residenza propria, o del coniuge o di parenti /affini entro il 3° grado posti in essere "*al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare*".

10 giugno 2014

Celeste Vivenzi