

PIANO CASA/ È in vigore da oggi il decreto legge 47/2014 pubblicato ieri in G.U.

Affitti, cedolare secca al 10%

Un mini imponibile sulla locazione degli alloggi sociali

DI ANTONIO CICCIA

Cedolare secca al 10% sugli affitti fino al 2017 e abbattimento della base imponibile dei redditi da locazione di alloggi sociali. Lo prevede il decreto legge 47/2014 (piano casa), pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 73 del 28 marzo 2014 (in vigore da oggi), nel cui testo definitivo scompare la norma sulla detrazione bonus mobili (niente più plafond fino a 10 mila euro anche in caso di ristrutturazione di minore importo). Spunta anche un finanziamento di 25 milioni per l'Expo 2015 (esente dal patto di stabilità) e una norma in materia di appalti pubblici (rinvio a decreto ministeriale da adottarsi entro 30 giorni per individuare le lavorazioni riservate a operatori in possesso di specifica qualificazione e le lavorazioni di rilevante contenuto tecnologico e complessità tecnica). Confermate, invece, le deroghe al piano regolatore per ristrutturare alloggi sociali e lotta dura alle occupazioni abusive. Il mix di interventi, teso a dare una casa a chi non riesce a trovarla sul libero mercato, va dalla promozione di speciali agenzie, a leve fiscali, dal finanziamento delle manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) con i proventi delle dimissioni al finanziamento di fondi di solidarietà.

Fondo locazioni. Il decre-

to-legge incrementa lo stanziamento per il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione: passa a 200 milioni di euro (100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015). Viene aumentata anche la dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Offerta di alloggi in affitto a canone concordato. Più spazio di azione (almeno sulla carta) alle agenzie per reperire alloggi in affitto a canone concordato. Lo strumento è quello di dare garanzie ai proprietari, che accettano un canone più basso, e di trovare casa a chi non è tanto povero da poter aspirare a una casa popolare e che, d'altra parte, non ha i mezzi per pagare i canoni di mercato. Anzi gli inquilini, che non hanno più i requisiti per a casa popolare, godranno di priorità.

Vendita case popolari. Il piano è vendere le case di edilizia residenziale pubblica agli inquilini e con il ricavato costruire di nuove e ristrutturare quelle esistenti.

Recuperare alloggi Erp. Si prevede un piano di recupero alloggi di edilizia residenziale pubblica, da approvarsi con decreto ministeriale. Parte degli alloggi di proprietà degli ex Istituti autonomi per le case popolari recuperati che, per le loro condizioni degradate, sono privi di soggetti assegnatari, è destinato a fasce più povere.

Occupazioni abusive. La normativa attuale consente a coloro i quali abbiano occupato abusivamente un edificio di

ottenere la residenza pur in pendenza di un procedimento penale. Il decreto legge aggiunge sanzioni amministrative e civili a chiunque occupi abusivamente un immobile: non possono chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi; sono nulli gli effetti degli atti emessi in violazione del divieto.

Reddito d'impresa. A partire dalla data di fine lavori di costruzione, manutenzione straordinaria o recupero di un alloggio sociale, fino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e comunque per 10 anni, i redditi dalla locazione degli alloggi sociali non contano ai fini Irpef e Irap nella misura del 40%. Il beneficio scatterà solo dopo la autorizzazione della Ue (disciplina degli aiuti di Stato).

Detrazione. Per il triennio 2014-2016 ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una speciale detrazione.

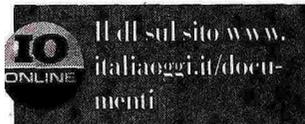
Canoni in conto prezzo. Si attribuisce all'inquilino la possibilità di imputare, in tutto o in parte, fino alla data del riscatto i canoni di locazione in conto del prezzo di futuro acquisto dell'alloggio sociale.

Cedolare secca. Si riduce al 10%, solo per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota della cedolare secca (si veda tabella in pagina). Inoltre si precisa che l'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nell'ipotesi in cui il proprietario o il titola-

re di diritto reale di godimento conceda in locazione unità abitative a cooperative o a enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti con rinuncia all'aggiornamento del canone.

Alloggi sociali. Si prevede l'aumento di offerta di alloggi sociali e cioè di unità immobiliari da concedere prioritariamente in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati. Per favorire la realizzazione di alloggi sociali si prevede che gli interventi edilizi dovranno essere regolati da una convenzione tra operatore privato e comune, ma soprattutto che gli interventi potranno essere autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi; è possibile anche la deroga alle destinazioni d'uso. La deroga non riguarda le norme e i vincoli paesaggistici e ambientali, e le norme di carattere igienico sanitario e gli obiettivi di qualità dei suoli. Sono esclusi dalla deroga gli edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree a inedificabilità assoluta. Gli interventi edilizi comprendono ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria; sostituzione del patrimonio edilizio; mutamento d'uso; creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza.

© Riproduzione riservata



L'abbattimento

Esempi di effetti della diminuzione della cedolare secca dal 15 al 10% per i contratti «concordati»

Canone annuo	Cedolare secca 2013 (15%)	Cedolare secca 2014 (10%)	Differenza cedolare 2013-2014
1.200 euro	180 euro	120 euro	- 60 euro
2.400 euro	360 euro	240 euro	- 120 euro
3.360 euro	504 euro	336 euro	- 168 euro
4.800 euro	720 euro	480 euro	- 240 euro
6.600 euro	990 euro	660 euro	- 330 euro
8.400 euro	1.260 euro	840 euro	- 420 euro
10.200 euro	1.530 euro	1.020 euro	- 510 euro
12.000 euro	1.800 euro	1.200 euro	- 600 euro
14.400 euro	2.160 euro	1.440 euro	- 720 euro

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

